

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2 und 9

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,3** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH 4,50 m** Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzungen Ziff. 3

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** Offene Bauweise  
**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
**o** Straßenverkehrsflächen

**o** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**F/R** Fuß- und Radweg

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

**o** Abfallentsorgung / Müllsammelstelle

**Sonstige Planzeichen**

- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Leiferder Weg"
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Leiferder Weg" 1. Änderung
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel"
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "In den langen Stücken"
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Dalldorfer Straße"

**Textliche Festsetzungen**

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt:  
Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m².
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
- In den Baugebieten sind maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Hiervon ausgenommen sind Gauen und Zwerchgiebel. Bezugspunkt ist die Höhe von 53,5 m NN.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt: Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten.
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Die maximale zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt:  
a) bei Einzelhaus- und Baugrundstücken 4 m  
b) bei Doppelhaus- und Reihenhäusergrundstücken 3 m.
- Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

- Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den technischen Regelwerken anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegender Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorVO, NI).
  - Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
  - Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.
  - Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
  - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum gem. der Artenliste 1 (s. Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
  - Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich II:  
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches R'lw,ges/ = 30 dB  
Büroräume und Ähnliches R'lw,ges/ = 30 dB

**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 - Räumlicher Geltungsbereich**  
Diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Leiferder Weg II". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

**§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich**  
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung) und für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

**§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**  
Für die Hauptgebäude sind nur geeignete Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und bis zu 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Terrassen, Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

**§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung**

Es sind nur nichtglänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig:  
Farbreihe Rot: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot  
Farbreihe Orange: RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange  
Farbreihe Braun: RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8023 Orangenbraun  
Farbreihe Grau: RAL 7016 Anthrazitgrau  
Zwischentöne sind zulässig. Hiervon ausgenommen sind 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. Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

**§ 5 - Anzahl der Stellplätze und Garagen**

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

**§ 6 - Ordnungswidrigkeiten**

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

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Meinersen diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Meinersen, den 21.12.2022

gez. Weichsler  
Steffen Weichsler  
(Gemeindedirektor)

Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. 30.09.2020 geändert gez. Schult Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Meinersen, den 21.12.2022

gez. Weichsler  
Steffen Weichsler  
(Gemeindedirektor)

Siegel

**Planunterlage**  
Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2022 LGL  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 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 19.12.2022

gez. J. Erdmann  
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

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

Braunschweig, den 16.12.2022

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

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 24.10.2022 bis 28.11.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Meinersen, den 21.12.2022

gez. Weichsler  
Steffen Weichsler  
(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Meinersen hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 13.12.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Meinersen, den 21.12.2022

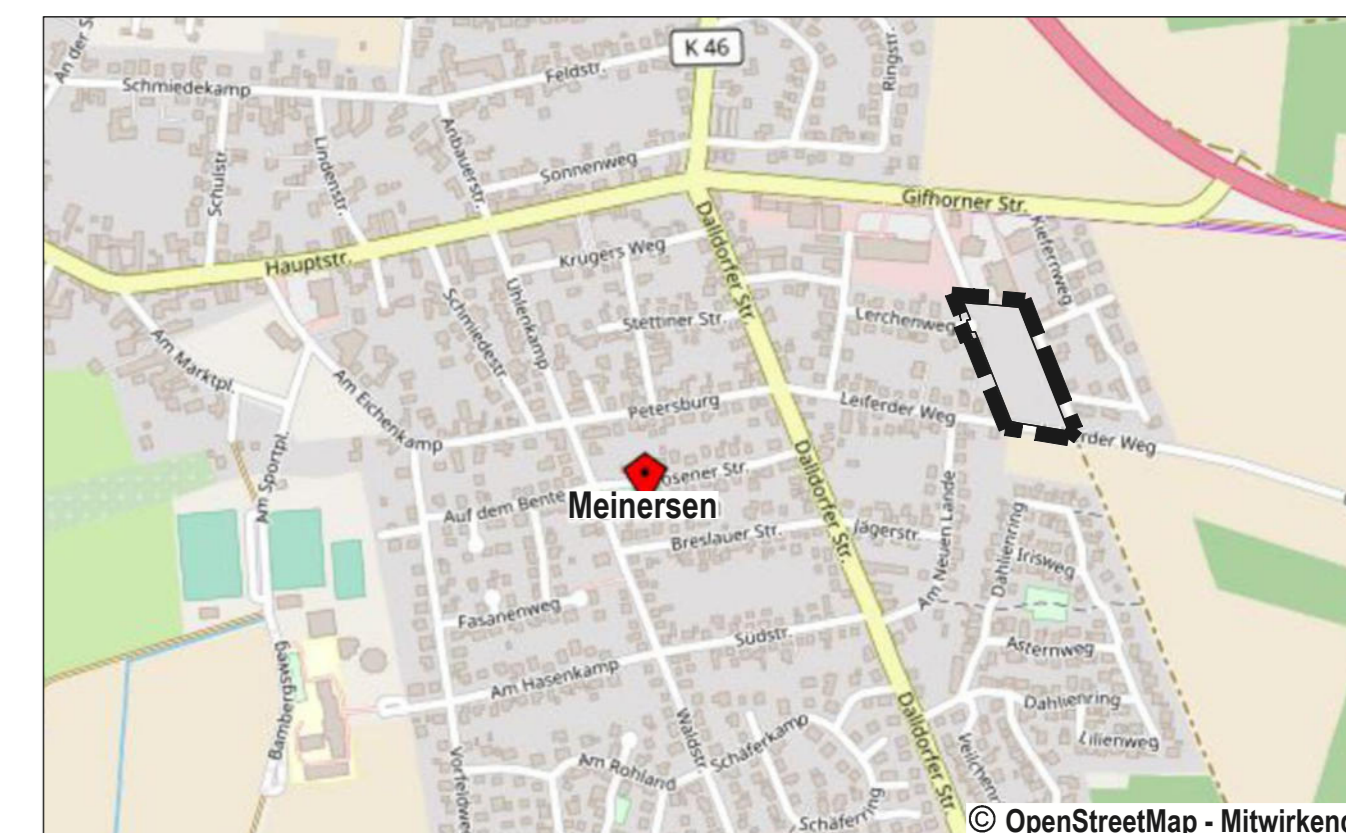
gez. Weichsler  
Steffen Weichsler  
(Gemeindedirektor)

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.12.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 19 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.12.2022 in Kraft getreten.  
Meinersen, den 10.01.2023

gez. Weichsler  
Steffen Weichsler  
(Gemeindedirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes 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 .....

(Bürgermeister)

**Gemeinde Meinersen**  
**Leiferder Weg II**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**  
**zugl. "Dalldorfer Straße", 4. Änderung**

**Bebauungsplan**

Stand: In Kraft getretene Fassung

970/520



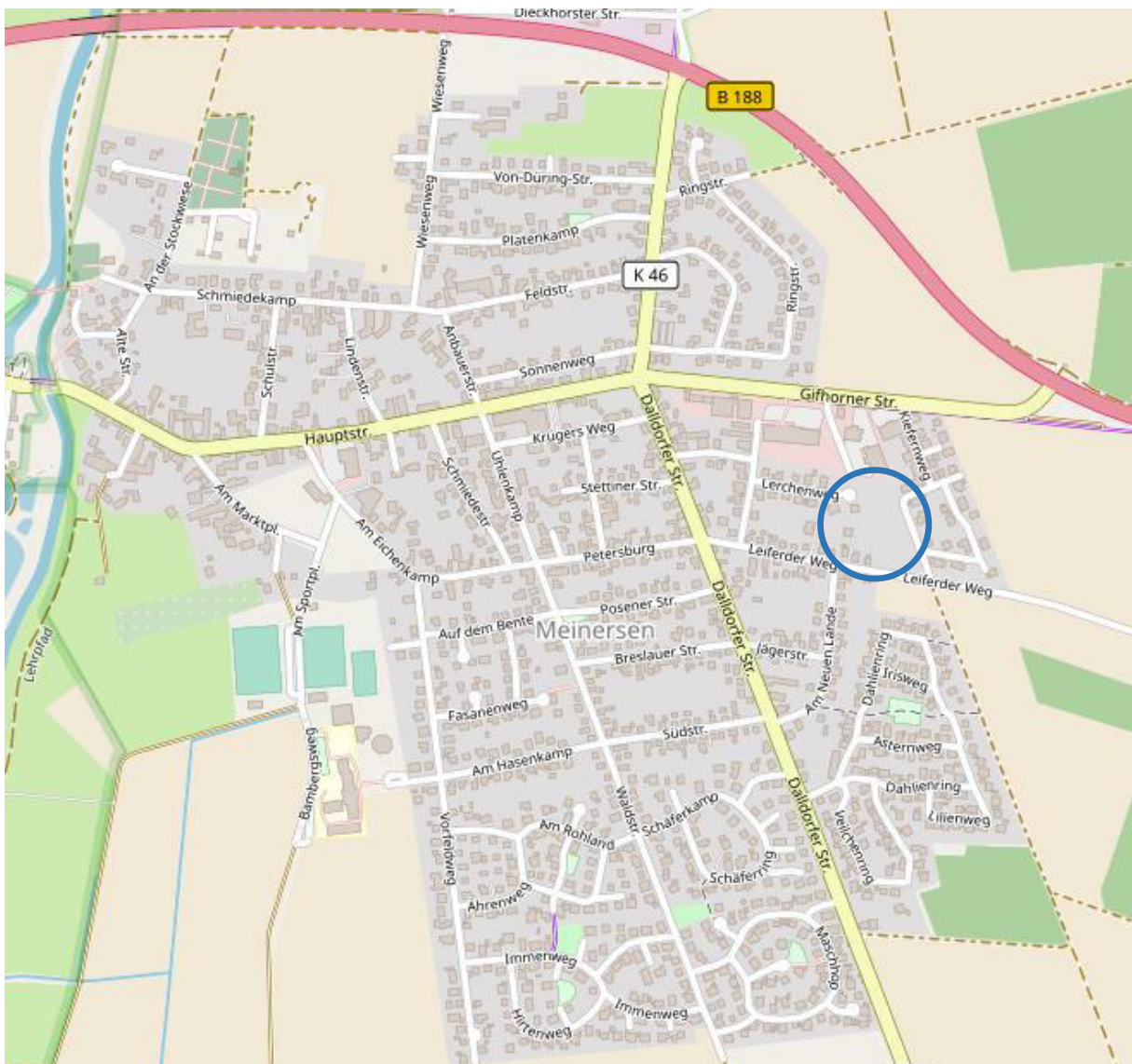
Angefertigt im August 2022 durch Peschke, VT  
Auftragsnr. ....2022-8021.....  
Gemarkung .....Meinersen.....  
Flur .....  
Maßstab 1: .....1000.....  
M.Sc. JOHANNES ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über die örtliche Vermessungsarbeiten vom 12. Dezember 2002 (Nds. GBl. 2003 S. 5)

**M 1:1.000**



# Begründung zum Bebauungsplan "Leiferder Weg II" mit örtlicher Bauvorschrift zugl. "Dalldorfer Straße", 4. Änd.



Stand:  
In Kraft getretene Fassung

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

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

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	9
2.5 Brandschutz	10
2.6 Immissionsschutz	10
2.7 Altablagerungen	12
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>12</b>
3.1 Natur und Landschaft	12
3.2 Boden/ Altablagerungen	13
3.3 Immissionsschutz	13
3.4 Denkmalschutz	14
3.5 Ortsbild	14
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>14</b>
<b>5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>15</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>16</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>19</b>
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden und Nachbargemeinden	19
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>20</b>
<b>Anhang: Artenliste</b>	<b>21</b>

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## **1.0 Vorbemerkung**

---

Die Gemeinde Meinersen befindet sich im Landkreis Gifhorn.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine und Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die rd. 20.460 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Meinersen liegt im Westen des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Meinersen, Ahnsen, Böckelse, Päse, Hardesse, Höfen, Hünenberg, Seershausen, Siedersdamm, Ohof und Warmse. In der Gemeinde Meinersen sind rd. 8.200 Einwohner ansässig (Stand: 01.02.2022).

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. 8.200 Einwohner, wovon rd. 4.000 Einwohner auf den Ortsteil Meinersen selbst entfallen (Stand: 01.02.2022).

## **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).

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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 Energiegewinnung 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 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.

Mit der vorliegenden Planung wird im Osten der bebauten Ortslage, südlich der "Gifhorner Straße" im Umfang von rd. 1,14 ha ein Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt.

Der Planbereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft festgelegt (III 2.1 (6)).

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

---

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

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Mit der vorliegenden Planung soll der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum am Grundzentrum entsprochen werden.

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

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

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

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

Die Einbindung in das ÖPNV-Netz besteht durch die Haltestellen an der Gifhorer Straße und an der Straße Petersburg in einer Entfernung von rd. 200 - 300 m. Dort besteht Anschluss an die Linien 140 (Ahnsen - Gifhorn), BB41 (Hillerse – Ohof Bahnhof) und BB40 (Ohof – Müden). Diese Entfernung wird derzeit als ausreichend erachtet.

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

---

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Urfassung von 1977, der den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche darstellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Um das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplans im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Weiterhin liegt der Planung das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen aus dem Jahr 2006 als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu Grunde. Hierin sind die geplanten Bauflächen als Entwicklungsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Lebensmitteldiscounter "ALDI" aufgestellt. Dieser ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" entstanden, der mit Bekanntmachung vom 30.04.2002 in Kraft getreten ist. Dort ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt, der die Emissionen der Anlieferung und des Verkehrs auf dem Parkplatz des Discounters so abschirmt, dass benachbarte Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Durch den vorliegenden Plan werden weitere Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet angrenzend an den Discounter ermöglicht.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Vom Westen und Osten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung. Im Süden befindet sich die mit dem Bebauungsplan "In den langen Stücken" festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Zur Heide", über den "Leiferder Weg" und über den "Lerchenweg". Im Sinne der Leichtigkeit des Verkehrs wird ein Teil des "Lerchenweges" in den Plangeltungsbereich miteinbezogen. Dort wurde mit dem Bebauungsplan "Dalldorfer Straße" einschließlich 1. Änderung am östlichen Rand des Wendehammers eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese soll nunmehr mit dem vorliegenden Bebauungsplan entfallen, um die Durchfahrt zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst eine rd. 1,14 ha große Fläche, von der rd. 1,05 ha als allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt wird. Mit der Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätzen kann es bis zu einer maximal möglichen Versiegelung von 0,45 des Plangebiets kommen, was einer Versiegelung von maximal 0,47 ha entspricht. Weitere Versiegelungen entstehen durch Straßenverkehrsflächen (rd. 0,06 ha) und durch den Fuß- und Radweg (rd. 0,01 ha), sodass eine maximale Versiegelung von rd. 0,54 ha zulässig wird.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen für den Planbereich nicht.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um im Osten von Meinersen die innerstädtische Verdichtung voranzutreiben und die Umsetzung der Baumaßnahmen bauleitplanerisch abzusichern. Hiermit soll entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum ein Areal für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser planungsrechtlich vorbereitet werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Mitwirkung aller Bevölkerungsgruppen im Verlauf des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

---

#### - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (Plangeltungsbereich 1)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nördlich des "Leiferder Weges" innerhalb der bebauten Ortslage von Meinersen rd. 1,05 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Um den beabsichtigten Wohncharakter des Gebietes zu unterstreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit Bezug auf die benachbarte bestehende Bebauung mit 0,3 gewählt. Dies berücksichtigt auch die vorrangig nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses. Mit Blick auf nachbarschützende Belange (z.B. gegenseitige Verschattung), wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit von I und einer Traufhöhe von 4,50 m über den Bezugspunkt bestimmt. Der Bezugspunkt wird in Anlehnung an die bestehenden Geländehöhen von rd. 52,7 bis 52,9 mNN sowie die Höhe im angrenzenden Wendehammer des Lerchenweges von rd. 52,9 mNN gewählt. Um hier die erforderliche Versickerung des Niederschlagswassers –unter Berücksichtigung des mittleren höchsten Grundwasserstandes von 51,4 mNN- noch gewährleisten zu können, wird dieser mit 53,5 m üNN festgesetzt.

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

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird als angemessen erachtet. Da diese Festsetzung allerdings auch erlaubt, mehrere Wohnungen in einem Einzelhaus unterzubringen, solange das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m auf einem Grundstück unterschreitet, werden weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf die östlich vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser, von 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte und von 250 m<sup>2</sup> je Reihenhaus festgesetzt.

Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit auf Einzelhausgrundstücken, je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte oder je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.

So wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen. Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten, ist je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dabei sind die nachbarrechtlichen Abstände sowie die Wuchshöhe zu berücksichtigen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.



---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die maximale zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt bei Einzelhaus- und Baugrundstücken 4 m und bei Doppelhaus- und Reihenhaushausgrundstücken 3 m. Dies dient der Begrenzung an Versiegelung.

Weiterhin ist zur Sicherung einer ortstypischen Gestaltung der Planung eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die neben Regelungen zur Gestaltung der Dächer, eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze und Garagen enthält. Je Wohneinheit werden zwei Stellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sein.

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.

## **2.2 Verkehrliche Belange**

---

### **- Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die Erschließung des ausgewiesenen Wohnbaugebiets "Leiferder Weg II" erfolgt über die vorhandenen Straßen "Zur Heide" und "Leiferder Weg". Im Sinne der Leichtigkeit der Verbindung soll die Straße "Zur Heide" verlängert werden.

Für die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke wird ein Stichweg in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Dieses geringe Maß wird im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewählt und als angemessen erachtet. Der Ausbau der Erschließung ist nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (Rast 06) vorgesehen.

Es wird weiterhin im Umfang von 0,01 ha ein Fuß- und Radweg im Norden des Plangebietes festgesetzt.

### **- Park- und Stellplatzflächen**

Um dem hohen Motorisierungsgrad in der Region Rechnung zu tragen, in der die Mehrheit der dort lebenden Menschen über zwei Autos und mehr pro Haushalt verfügt, wird dem Plan eine Bauvorschrift beigefügt, in der geregelt wird, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind. So wird dafür Sorge getragen, dass die Straße nicht von Anwohnern zugeparkt wird. Weitere erforderliche Parkplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauanzeige nachzuweisen.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) 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. Zur Sicherung der Müllabfuhr werden im vorderen Bereich der Stichstraße Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke eingerichtet.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz.

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Der nördliche Verbindungsweg zwischen den Straßen Zur Heide und Lerchenweg ist nach überschläglicher Prüfung im Freigefälle an das vorhandene Ortsnetz anzubinden.

Im Bereich des südlichen Stichweges existiert keine vorhandene SW-Kanalisation.

Es müssen ca. 40 m SW-Kanal hergestellt werden zur Anbindung des Stichweges an die vorhandene Ortskanalisation in der Straße Wacholderhain. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Überdeckung der Ortskanalisation sowie der Grundstücksanschlüsse ist die Straßenhöhe gegenüber dem Urgelände um ca. 60 cm zu erhöhen.

Das anfallende Niederschlagswasser für zukünftige Bauvorhaben ist vollständig im Plangebiet 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 Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).

## **2.4 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 2 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 bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung/ Bauanzeige bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens<sup>3)</sup> handelt es sich bei dem Oberboden (0,3 – 0,6 m) um einen humosen, feinsandigen Mittelsand. Unterhalb des Oberbodens wurde in allen Kleinrammbohrungen ein feinsandiger Mittelsand erkundet. Im unteren Schichtenbereich der Kleinrammbohrung 4 enthält der Sand ab einer Tiefe von 4,0 m unter Gelände vereinzelt Schluffbänder. Bei den Kleinrammbohrungen wurde das Grundwasser bis zu einer Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen. Insofern sind grundsätzlich die Rahmenbedingungen für eine Versickerungsfähigkeit gegeben.

Der Grundwasserstand wurde in einer Tiefe von rd. 1,7 m bis 2,0 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Nach Aussage des Gutachtens ist für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ein mittlerer höchster Grundwasserstand von

---

3) Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Baugebiet "Leiferder Weg II", Nr.: 041.220, BSP Ingenieure, Braunschweig, 03/2022

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

51,4 mNN anzunehmen. Bei vorhandenen Geländehöhen von rd. 52,7 bis 52,9 mNN ist ein versickerungsfähiger Raum von 1,0 m grundsätzlich gegeben.

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen zulässig. Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen. Gegebenenfalls sind eine Geländeanhebung und eine großflächige Dimensionierung der Versickerungsanlagen erforderlich. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach Absprache mit dem Wasserverband Gifhorn.

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. Locker gelagerte Böden sind fachgerecht nachzuverdichten. 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 Ergebnisse von chemischen Untersuchungen an Mischproben aus dem Bohrgut sind enthalten. Diese führen zu einer Einstufung nach LAGA als Z 0. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

## **2.5 Brandschutz**

---

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

## **2.6 Immissionsschutz**

---

Der Bebauungsplan wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Lebensmitteldiscounter "ALDI" aufgestellt. Dieser ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" entstanden, der mit Bekanntmachung vom 30.04.2002 in Kraft getreten ist. Dort ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt, der die Emissionen der Anlieferung und des Verkehrs auf dem Parkplatz des Discounters so abschirmt, dass benachbarte Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Um dies zu überprüfen, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung<sup>4)</sup><sup>5)</sup> beauftragt.

---

<sup>4)</sup> Wenker Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Leiferder Weg II" der Gemeinde Meinersen, Bericht Nr.: 5089.1/01, 28.09.2022

<sup>5)</sup> Wenker Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Leiferder Weg II" der Gemeinde Meinersen, Anmerkungen der ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG zur Verkaufsfläche des REWE-Marktes an der Gifhorer Straße 188B, Bericht Nr.: 5089.1, 23.11.2022



---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005<sup>6)</sup> unter Beachtung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm<sup>7)</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 ebenfalls auf der Grundlage der DIN 18005.

Dabei sind für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) Orientierungswerte von 55 dB(A) tags sowie 45/ 40 dB(A) nachts anzusetzen. Der Wert von 45 dB(A) bezieht sich hierbei auf Gewerbelärm, die 40 dB(A) auf Verkehrslärm.

#### **- Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist vor allem durch den Straßenverkehrslärm der nördlich gelegenen Trasse der B 188 sowie der Gifhorer Straße vorbelastet. Maßgebend für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Belastung des Obergeschosses, für die Nutzung der Freibereiche das Erdgeschoss.

Nach Angaben vorliegender Verkehrsdaten besteht für den betreffenden Abschnitt der Bundesstraße eine Belastung von 6.440 Kfz/24h (DTV) mit einem LKW-Anteil tags/nachts von rd. 10/8 %. Für den Bereich der Gifhorer Straße wird die Belastung mit 5.300 Kfz/24h (DTV) mit einem LKW-Anteil tags/nachts von rd. 1,1/2,3 % angegeben. Das vorliegende Gutachten berücksichtigt für die Berechnung des Verkehrslärms zusätzlich einen Prognosezuschlag von 5 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde innerorts (Gifhorer Straße) mit 50 km/h und für die B 188 entsprechend der Ausschilderung mit 70 resp. 100 km/h angesetzt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel tags von 48 bis 53 dB(A) und nachts von 40 bis 44 dB(A) anzunehmen sind. Insofern werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in sämtlichen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes unterschritten.

#### **- Gewerbelärm**

Geprüft wurden die drei Betriebe (REWE, Aldi, Rossmann), die auf der nördlichen Fläche angesiedelt sind. Dabei legt das Gutachten für den geplanten REWE-Markt werktags eine Öffnungszeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr, Aldi-Markt von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr und Rossmann 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zugrunde.

Für die Berechnung des Anlagenlärms der Betriebe, sind die nachfolgenden Geräuschquellen relevant, die sich in Flächen-, Linien- und Punktschallquellen untergliedern lassen. Für Flächenschallquellen wurden Schallquellen wie Kundenparkplätze herangezogen. Bei den Linienschallquellen wurden Schallquellen wie der Pkw-Fahrweg, die Lkw-Fahrwege bzw. Anlieferungen berücksichtigt. Als Punktschallquellen wurden Schallquellen wie Lkw-Kühlaggregat, Lkw-Einzelereignisse und Spitzenpegel, das Rangieren des Lkw's oder stationäre Geräte wie z.B. Klimagerät betrachtet.

---

<sup>6)</sup> DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

<sup>7)</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nr. 26/1998, S. 503)

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Zusätzlich wurde die bestehende Lärmschutzwand im Bereich der Aldi-Anlieferung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Berechnungen kommt das Gutachten auch hier zu der Aussage, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) sowohl tags als auch nachts flächendeckend eingehalten respektive unterschritten werden.

Aus der Einzelbetrachtung der Schallquellen ergeben sich insofern keine weiteren Maßnahmen. Das Gutachten merkt hierzu an:

*"Da die Geräuschbelastung im Plangebiet auf mehrere verschiedenartige Quellen zurückzuführen ist (hier: Verkehrs- und Gewerbelärm), empfiehlt sich trotz der bei isolierter Betrachtung ermittelten Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte die Berechnung der sog. maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume. [...] Daraus resultieren gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden des Lärmpegelbereiches II."*

Dieses übernehmend setzt die Gemeinde für die Bauflächen den Lärmpegelbereich II fest. Hieraus resultieren gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von 30 dB(A) (Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches und Büroräume und Ähnliches).

## **2.7 Altablagerungen**

---

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

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

## **3.0 Umweltbelange**

---

Das Plangebiet liegt im Osten der bebauten Ortslage von Meinersen und umfasst insgesamt rd. 1,14 ha landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

## **3.1 Natur und Landschaft**

---

Der Planbereich stellt sich als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs von Meinersen dar.

Nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn bestehen für den Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung weder Schutzgebiete oder Objekte nach dem Naturschutzrecht noch Bereiche oder Objekte, die die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach dem Naturschutzrecht erfüllen.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete in der Nähe. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" befindet sich westlich der Ortslage in einer Entfernung von ca. 1,3 km.

Unabhängig davon gilt das Artenschutzrecht unmittelbar, welches bei der Realisierung selbstverständlich beachtet wird. Die Baufeldfreilegung hat außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen.

### **Eingriffsregelung**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft greift die Gemeinde die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,3 (GRZ) sowie der Nutzung der vorhandenen Erschließung.

## **3.2 Boden/ Altablagerungen**

---

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet überwiegend um Mittlere Gley-Podsole der Talsandniederungen. Das landwirtschaftliche Agrarpotential ist als gering einzustufen. Schutzwürdige oder besonders empfindliche Böden befinden sich nicht im Plangebiet. Es gelten die allgemeinen Handlungsempfehlungen zum Bodenschutz.

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

## **3.3 Immissionsschutz**

---

Der Bebauungsplan wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Lebensmitteldiscounter "ALDI" aufgestellt. Dieser ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel" entstanden, der mit Bekanntmachung vom 30.04.2002 in Kraft getreten ist. Dort ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt, die die Emissionen der Anlieferung und des Verkehrs auf dem Parkplatz des Discounters so abschirmt, dass benachbarte Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Um dies zu überprüfen, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, deren Ergebnisse unter Kapitel 2.6 zusammengefasst sind. Wesentliche Beeinträchtigungen



Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind demnach nicht zu erwarten. Von wesentlichen landwirtschaftlichen Emissionen ist ebenfalls nicht auszugehen.

Zudem werden von der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen immissionschutzrechtlicher Natur ausgelöst – weder in Bezug auf die Nutzung noch hinsichtlich entstehender Verkehre.

### 3.4 Denkmalschutz

Nach Wissen der Gemeinde sind für die Umgebung des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmale bekannt.

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

### 3.5 Ortsbild

Da sich das Plangebiet innerhalb der vorhandenen Ortslage von Meinersen befindet, wird zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Dies dient der Gewährleistung einer einheitlichen Baugestaltung in der Ortslage sowie zur Gestaltung des Übergangs in die Landschaft. Daher werden an diesen sensiblen Übergängen die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Anzahl an Stellplätzen geregelt.

Vor diesem Hintergrund sind erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Planung nicht zu erwarten.

### 4.0 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	1,05 ha	92 %
Straßenverkehrsflächen	0,08 ha	7 %
Fußweg	0,01 ha	1 %
<b>Planbereich</b>	<b>1,14 ha</b>	<b>100 %</b>

## 5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

---

Die Gemeinde Meinersen hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Leiferder Weg II" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der NBauO gilt, unabhängig davon, ob für die Gebäude und Anlagen eine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht oder diese verfahrensfrei sind.

Dem Plan wird eine örtliche Bauvorschrift beigelegt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Anzahl der Stellplätze regelt. Im Rahmen des neu festgesetzten Baugebiets werden Regelungen getroffen, die den Maßgaben in der Nachbarschaft in etwa entsprechen und eine übermäßige Belastung des öffentlichen Raumes durch parkende Fahrzeuge vermeiden sollen.

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Leiferder Weg II".

Zu § 2: Der sachliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und die Anzahl der Einstellplätze und Garagen.

Zu § 3: In der Ortslage Meinersen sind geneigte Dächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch eine Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flach geneigte Dächer oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 4: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, typische Dachfarben des traditionellen Ortsbildes aufzunehmen, wobei insbesondere auch Oberflächen ausgeschlossen werden sollen, die durch hochglänzende Materialien das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten.

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

Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Zu § 5: Zur ausreichenden Versorgung des allgemeinen Wohngebietes mit Einstellplätzen sind im Plangeltungsbereich je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### Landkreis Gifhorn

### Stellungnahmen vom 15.05.2022

#### Brandschutz

Allgemein:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

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.

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

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß den zurzeit 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

Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 (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. 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 zusätz-



Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

lich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.

§ 1 DVO-NBauO

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)

#### **LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst Stellungnahme vom 27.05.2022**

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltingformationengesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

**Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.**

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: <http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html>

Anlagen: 1 Kartenunterlage(n)

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

### **Empfehlung: Luftbildauswertung**

#### **Fläche A**

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.
<i>Belastung:</i>	Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

### **BAIUD Bundeswehr, Ref. INFRA I 3, Bonn**

**Stellungnahme vom 21.10.2022**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

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

Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1449-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse: [BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org).

### **Wasserverband Gifhorn**

**Stellungnahme vom 07.12.2022**

#### Anregungen und Bedenken:

##### **Niederschlagswasser:**

Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen. Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Die notwendigen Versickerungsflächen in den öffentlichen Straßenbereichen sind baulich gegen Überfahren und Zweckentfremdung dauerhaft zu schützen!

Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) auszuführen.

Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdrägen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

##### **Trinkwasser:**

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Entgegen der Darstellung unter Pkt. 1.1 der Begründung liegt der Planbereich außerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Ettenbüttel.

#### **Löschwasserversorgung:**

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz bis max. 48 m<sup>3</sup>/h erfüllt.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 16.05.2022 bis zum 17.06.2022 in der Verwaltung der Gemeinde Meinersen durchgeführt.

---

### **7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 13 nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 16.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.06.2022 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

---

### **7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 24.10.2022 bis zum 28.11.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 13a i.V.m. § 13 nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 21.10.2022 angesprochen und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

---

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans werden Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes besteht der Anschluss an die vorhandenen, ggf. auszubauenden, Netze.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.10.2022 bis 28.11.2022 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 13.12.2022 durch den Rat der Gemeinde Meinersen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meinersen, den 21.12.2022

gez. Weichsler  
Steffen Weichsler  
(Gemeindedirektor)

Siegel

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

**Anhang: Artenliste**

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Ein großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit \* gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

**Artenliste 1 Baumartige Gehölze**

<b>Große Laubbäume:</b>		Höhe/Breite
Spitzahorn *	<i>Acer platanoides</i>	30/10
Bergahorn *+	<i>Acer pseudoplatanus</i>	40/15
Schwarzerle *	<i>Alnus glutinosa</i>	25/08
Sandbirke *	<i>Betula pendula</i>	25/06
Rotbuche *+	<i>Fagus sylvatica</i>	40/25
Esche *+	<i>Fraxinus excelsior</i>	40/15
Walnuss *	<i>Juglans regia</i>	30/15
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>	30/20
Zitterpappel *	<i>Populus tremula</i>	30/15
Traubeneiche *+	<i>Quercus petraea</i>	30/20
Stieleiche *+	<i>Quercus robur</i>	30/20
Silberweide	<i>Salix alba</i>	25/10
Winterlinde *+	<i>Tilia cordata</i>	25/20
Feldulme *	<i>Ulmus carpinifolia</i>	30/15
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	30/20
Sommerlinde *+	<i>Tilia platyphyllos</i>	25/20

<b>Mittelgroße und kleine Laubbäume:</b>	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	<i>Acer campestre</i>	15/06
Hainbuche *+	<i>Carpinus betulus</i>	20/10
Vogelkirsche *+	<i>Prunus avium</i>	20/10
Mehlbeere *	<i>Sorbus aria</i>	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	<i>Sorbus aucuparia</i>	15/06
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

**Artenliste 2 Strauchartige Gehölze**

<b>Sträucher:</b>		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	<i>Cornus sanguinea</i>	4,0/3,0
Hasel *+	<i>Corylus avellana</i>	6,0/4,0
Liguster *	<i>Ligustrum vulgare</i>	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	<i>Lonicera xylosteum</i>	5,0/3,0
Schlehe *+	<i>Prunus spinosa</i>	6,0/4,0
Faulbaum *+	<i>Rhamnus frangula</i>	5,0/3,0
Hundsrose *+	<i>Rosa canina</i>	3,0/3,0
Brombeere *	<i>Rubus fruticosus</i>	3,0/3,0
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	3,0/3,0
Salweide *	<i>Salix caprea</i>	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	<i>Sambucus nigra</i>	7,0/5,0
Purpurweide *+	<i>Salix purpurea</i>	
Hauf(Korb-)weide *+	<i>Salix viminalis</i>	
Kornelkirsche *	<i>Cornus mas</i>	8,0/5,0