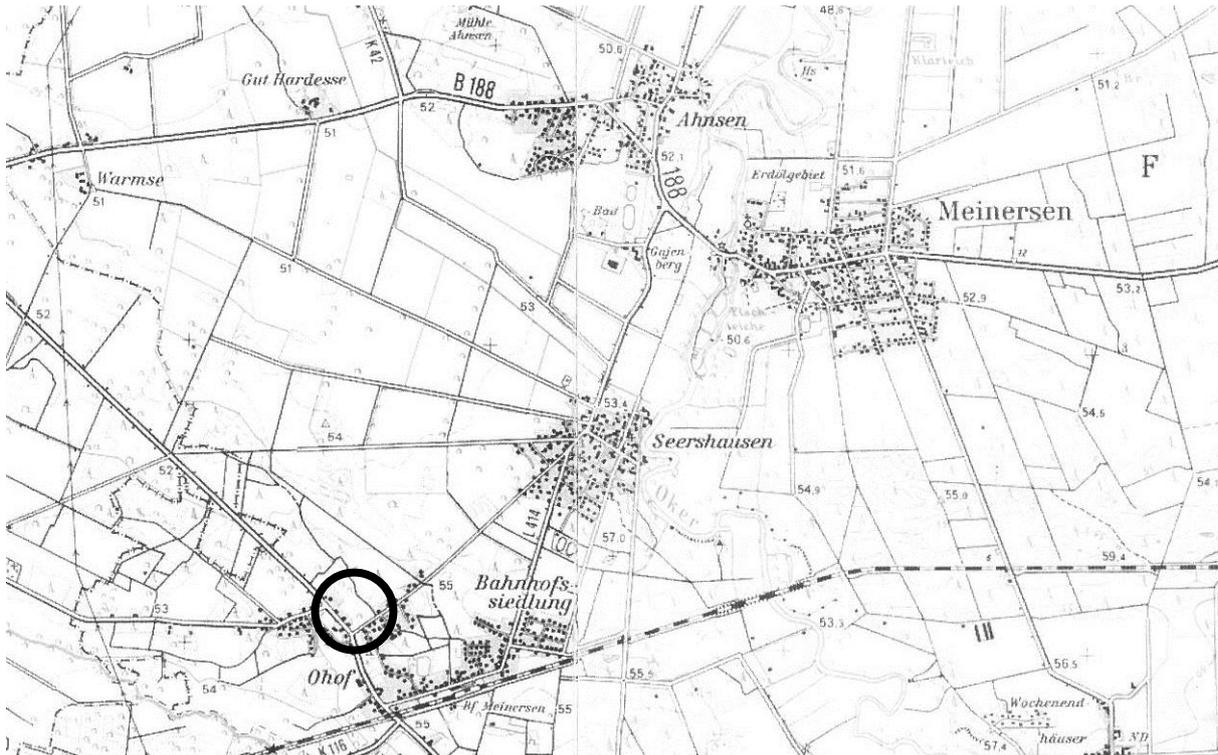


Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof  
Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan "Hinter der Ohe II" mit örtlicher Bauvorschrift



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



In Kraft getretene Fassung

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

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

**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	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)	6
2.2 Ver- und Entsorgung	7
2.3 Brandschutz	7
2.4 Altablagerungen	7
2.5 Verkehrliche Erschließung	7
2.6 Eingriffsregelung	9
2.7 Immissionsschutz	11
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>12</b>
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	13
3.2.1 Bestand	16
3.2.2 Entwicklungsprognose	16
3.2.3 Wechselwirkungen	16
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	17
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	17
3.3 Zusatzangaben	17
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	17
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>19</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>22</b>
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	23
6.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	23
6.4 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	23
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>23</b>
7.1 Planungsziel	23
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	24
<b>8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>25</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>26</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

Die Gemeinde Meinersen befindet sich im Landkreis Gifhorn.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die rd. 21.000 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

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

Die Einbindung in das überregionale Straßennetz erfolgt durch die Bundesstraße 188, die das Samtgemeindegebiet mit den Bundesstraßen B 214 und B 4 verknüpft. Von regionaler Bedeutung sind die Landesstraßen L 283, L 299, L 414 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. 4.030 Einwohner auf Meinersen selbst entfallen (Stand: Mai 2018). Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ohof an der Bundesstraße B 214. Dort wurden im Mai 2018 rd. 700 Einwohner gezählt.

Mit dieser Planung sollen in Ohof, das verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 214 liegt und wo sich der Haltepunkt der Bahn befindet, ca. 13 Baugrundstücke entwickelt werden.

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

---

Die Lage der Samtgemeinde Meinersen in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen, im Verflechtungsbereich des Oberzentralen Verbundes (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg in Verbindung mit Wolfenbüttel) und Nähe zu den wichtigen Städten der Region (Mittelzentren Gifhorn und Peine und den Oberzentren Braunschweig, Celle, Hannover und Wolfsburg) bringt zusätzliche Standortvorteile sowohl im Hinblick auf wirtschaftliche Belange als auch in Bezug auf Freizeit und Kulturangebote. Die Samtgemeinde stellt insbesondere einen touristischen Schwerpunkt innerhalb dieser Region dar.

Für die Gemeinde Meinersen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)<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 sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

---

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

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

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

Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) für das Samtgemeindegebiet Gebiete zur Trinkwassergewinnung (3.2.4) und Natura 2000 Gebiete (3.1.3) entlang der Läufe von Aller und Oker dar.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)<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- raum 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 sind neben dem Ausbau der Industrie- und Forschungsregion auch die Nutzung von regionalen Energiequellen auszuschöpfen (3.1 2).

Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Ohof unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Mit der vorliegenden Planung wird im Nordosten der bebauten Ortslage, zwischen Teppichweg und Bundesstraße B 214, ein Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt.

Der Planbereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (III 2.1 (7)) festgelegt. Das Plangebiet grenzt im Osten an einen Wald mit besonderen Schutzfunktionen (III 2.2 (4)/ (9)), der als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III.2.4 (5)) festgelegt ist, an. Im Westen befindet sich die Bundesstraße B 214 als Hauptverkehrsstraße ((IV 1.4 (2))). Da dies ein Ziel der Raumordnung ist, wurde die Planung im Vorfeld mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Südöstlich grenzt der Planbereich an die Ortslage an, die als bauleitplanerisch gesichert festgelegt ist.

---

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

Die Festlegungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der zeichnerischen Darstellung des RROP erfolgen maßstabsbedingt nicht parzellenscharf.

Mit der Planung werden im Umfang von 0,92 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies erscheint für Ohof als angemessen. Grundsätzlich wird damit die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

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

---

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Urfassung von 1977. Für Ohof ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 35. Änderung seit Juli 2015 wirksam. Für den Planbereich wird dort Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Planbereich grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinter der Ohe" an und berücksichtigt die dort getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um eine angemessene nachbarschaftliche Situation zu gewährleisten.

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

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

---

In der Gemeinde Meinersen wird es auch für den Ortsteil Ohof erforderlich, Flächen für Wohnnutzungen bereitzustellen, um insbesondere auch der Nachfrage bereits ortsansässiger Bürger und derer Kinder nach Bauplätzen in ihrem Ort Rechnung zu tragen. Baulücken oder andere innerörtliche Flächen zur Konversion stehen zurzeit nicht zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Plan wird eine Arrondierung und Erweiterung im Nordwesten der Ortslage ermöglicht. Zunächst ist die Erschließung innerhalb der Ortsdurchfahrt von der Bundesstraße B 214 vorgesehen. Für die Zukunft soll auch eine Anbindung an den vorhandenen "Teppichweg" ermöglicht werden. Dazu ist zunächst eine Festsetzung mit einer aufschiebenden Bedingung getroffen worden.

Geprägt ist der Bereich durch die angrenzende landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung, die dörfliche Wohnnutzung, die Lage an der Bundesstraße und am Wald.

Zur Sicherung dieser Nutzungsmischung wird die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als angemessen erachtet. Dabei wird der neu zu bebauende Bereich auf die Wohnnutzungen in den benachbarten Wohngebieten ausgerichtet.

Bei der Wahl der Planfestsetzungen ist insbesondere auf die landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung im Nordwesten Rücksicht zu nehmen sowie auf die bereits bestehenden Wohngebiete im Süden und Osten. Für den neu zu bebauenden Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die gestalterische Einbindung zu sichern, wird festgeschrieben, dass je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist. Die Festsetzung zur Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes je Baugrundstück dient zur Sicherung einer angemessenen Ortsbildgestaltung. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass ihre Bürger die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Sollte die Gemeinde oder der Landkreis in Zukunft nach

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes feststellen, dass die Anpflanzungen noch nicht vorgenommen wurden, kann ein Anpflanzgebot gem. § 178 BauGB angeordnet werden, um die Pflanzungen durchzusetzen.

Um eine lockere Bebauung zu sichern, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgelegt.

Im Vorfeld ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt worden, dass eine Linksabbiegespur und eine Querungshilfe zu dem Baugebiet nicht erforderlich werden.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Mit der vorliegenden Planung werden rd. 1,36 ha zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, hiervon werden rd. 0,92 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)**

---

Mit der Planung wird im Norden der Ortschaft Ohof, angrenzend an die bestehende Bebauung und die Bundesstraße, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wird der Bereich mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, der hier zur Planung herangezogen wird, als Wohnbaufläche dargestellt. Um die bestehenden landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzungen abzusichern und gleichzeitig eine neue Bebauung nordöstlich der Bundesstraße zu ermöglichen, werden rd. 0,92 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 gewählt. Mit Bezug auf das bestehende Baugebiet "Hinter der Ohe" und die Bebauung am "Teppichweg" wird eingeschossige Bauweise vorgesehen. Um sicherzustellen, dass der Charakter der neuen Bebauung mit der dörflichen Ortslage harmoniert, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und von 300 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften festgeschrieben. Um Regelungen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken zu treffen, wird durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt, dass je Wohneinheit zwei Garagen oder Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind. So wird gewährleistet, dass die öffentlichen Parkplätze tatsächlich für Besucher zur Verfügung stehen.

Der Abstand der Baugrenze wird mit 3 m gewählt. Lediglich im Nordosten zum Waldrand wird ein Abstand von 25 m festgesetzt. Dieser Abstand wurde gewählt, da er der Höhe der vorhandenen Bäume entspricht und so Gefährdungen durch umstürzende Bäume vermieden werden. Um zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

---

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur treten durch die Planung keine wesentlichen Änderungen ein. Die neuen Vorhaben können in die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme durch deren Erweiterung eingebunden werden.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Anwohner haben ihre Müllsammelbehälter am Tage der Müllabfuhr an eine für das Sammelfahrzeug zugängliche Stelle zu bringen und nach der Entleerung auf ihre Grundstücke zurückzuholen.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, unbelastetes Regenwasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern oder es zur Bewässerung zurückzuhalten. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln, ist ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt worden. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der Abstand des Grundwassers zur Oberfläche so gering ist, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers von der Straße nicht in Betracht kommt. Insofern wird eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken im Südwesten des Planbereiches festgesetzt, so dass das Oberflächenwasser zwischengespeichert und dann an die Vorflut abgegeben werden kann.

Entlang des "Teppichweges" befindet sich innerhalb des Flurstückes "Teppichweg" ein Graben, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Südlich angrenzend ist der erforderliche Räumstreifen zur Gewässerunterhaltung zu sichern. Er wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die von Baumbewuchs freizuhalten ist.

## 2.3 Brandschutz

---

Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden einvernehmliche Regelungen mit den Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) bei der Realisierung abgestimmt.

## 2.4 Altablagerungen

---

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

## 2.5 Verkehrliche Erschließung

---

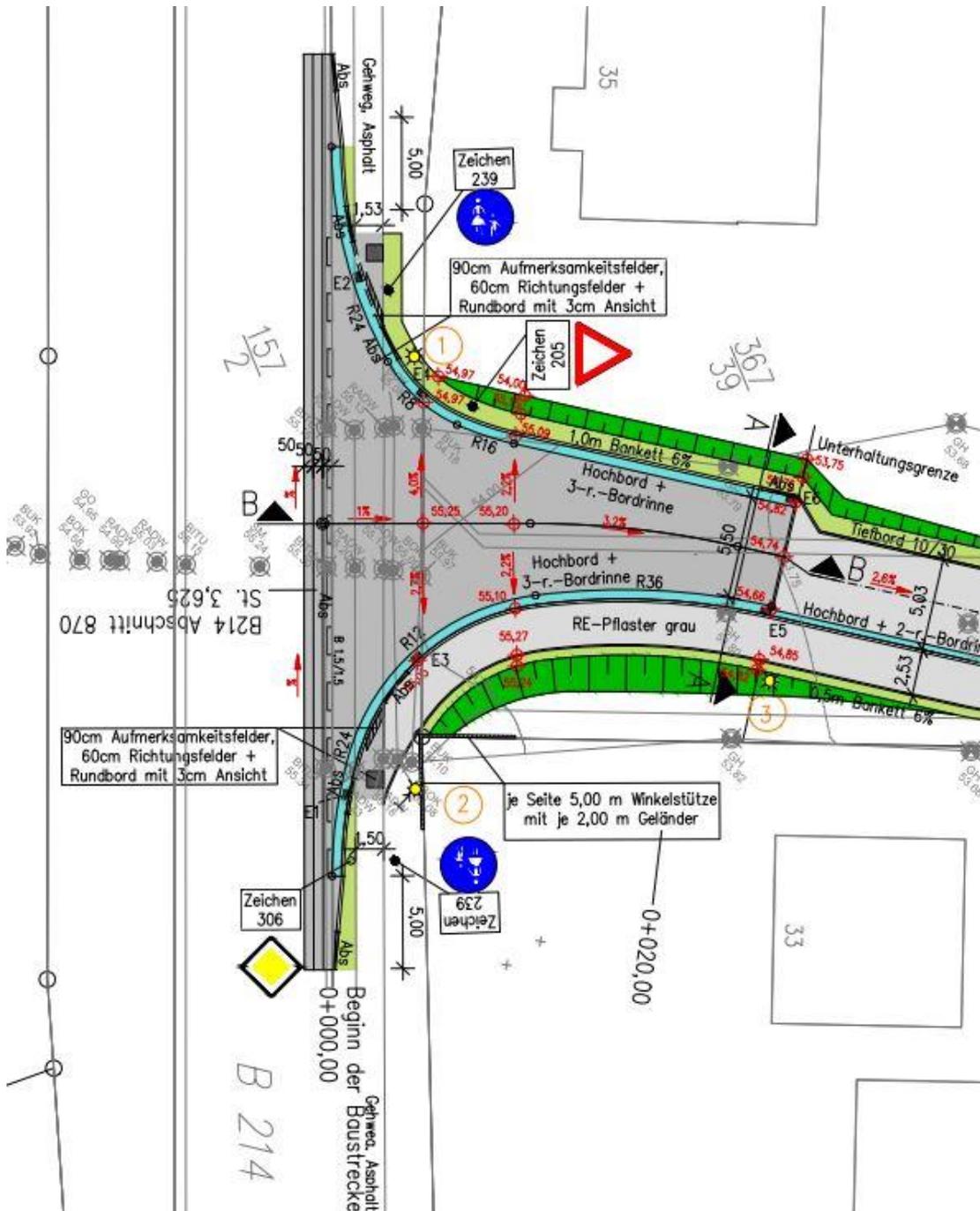
### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Bundesstraße B 214 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Ohof. Der Ausbau der neuen Planstraße ist nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Gem. § 9 (5) NStrG erfolgt die Widmung der Planstraße mit der Verkehrsübergabe.

Um für Fußgänger und Radfahrer eine Anbindung an den "Teppichweg" zu ermöglichen, wird eine entsprechende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Mit einer aufschiebenden Bedingung wird gem. § 9 (2) BauGB bestimmt, dass diese Verkehrsfläche mit Ablauf von 12 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes als öffentliche Straße gewidmet wird. So wird mittelfristig sichergestellt, dass das Baugebiet auch direkt an die "Seershäuser Straße" angebunden wird.

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Vorfeld ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt worden, dass eine Linksabbiegespur und eine Querungshilfe zu dem Baugebiet nicht erforderlich werden. Die Ausbauplanung ist wie folgt vorgesehen:



Quelle: Andree Kepper Ingenieurbüro

Auf dem Plan werden Sichtfelder zeichnerisch dargestellt, die jedoch vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen. Daher werden sie nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Die zeichnerische Darstellung der Sichtfelder hat lediglich einen informativen Charakter und dient der allgemeinen Verkehrssicherheit.

### - Park- und Stellplatzflächen

Um dem hohen Motorisierungsgrad in der Region Rechnung zu tragen, wo die ansässigen Menschen über zwei Autos und mehr pro Haushalt verfügen, wird dem Plan eine Bauvorschrift beigelegt, 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 öffentlichen Parkplätze für Besucher des Quartiers zur Verfügung stehen.

## 2.6 Eingriffsregelung

---

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1,36 ha.

Durch die Überplanung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Allgemeines Wohngebiet	0,92 ha
davon versiegelbar (GRZ 0,3)	0,41 ha
davon gärtnerisch genutzte Freifläche	0,51 ha
Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün	0,20 ha
Fuß- und Radweg	0,06 ha
Grünfläche Räumstreifen/ Regenwasserrückhaltebecken	0,18 ha

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt auf der Basis des Modells des Niedersächsischen Städtetages von 2013, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung".

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

<b>Rechnerische Bilanz</b>							
<b>Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen</b>							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotop-typen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichs-fläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus-gleichs-fläche
Acker (A)	1,27	1	1,27	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 - Freianlagen (PHZ)	0,51	1	0,51
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,03	1	0,03	Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 - Versiegelung (X)	0,41	0	0,00
Wegefläche, Trittrassen (GRT)/ Graben	0,06	1	0,06	Straßen/ Wege – versiegelt (X)	0,26	0	0,00
				Grünfläche/ artenarmer Scherrasen (GRA)/Regen-wasserrück-haltebecken	0,18	1	0,18
				Einzelbäume (HE) 12 à 10 m <sup>2</sup> <sup>3)</sup>	(0,01)	2	0,07
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) <math>\Sigma</math></b>			<b>1,36</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) <math>\Sigma</math></b>			<b>0,76</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							0,76
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							1,36
<b>= (Flächenwert für Ausgleich erbracht)</b>							<b>- 0,60</b>

Nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,60 Werteeinheiten bezogen auf Hektar. Das entspricht im Ergebnis einer ca. 50%-igen Kompensation. Im Verhältnis der Belange von Natur und Landschaft zum Wohnraumbedarf für die Eigenentwicklung wird das Defizit im Planbereich als hinnehmbar erachtet. Die Gemeinde wird dieses Defizit durch Sicherung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB über den Bebauungsplan "Rolfsbütteler Feld" gesicherten Flächenpool in der Gemarkung Hillerse zugeordnet.

Zur Ermittlung der Eingriffsbilanz haben zuvor örtliche Bestandserfassungen stattgefunden. Im Planbereich sind keine artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten aufgefunden worden. Obwohl es sich um eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche handelt, handelt es sich nicht um ein potentiell Brutgebiet für Feldlerchen, da der Planbereich unmittelbar an Wald- und Siedlungsflächen angrenzt und der Mittelpunkt des Planbereiches weniger als 100 m von den benachbarten Nutzungen entfernt ist.

<sup>3)</sup> Nds. Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2013, Liste II, 12.4

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Hier, wie überhaupt, gilt das Artenschutzrecht aber unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet.

In Bezug auf das mögliche Vorkommen von Brutvögeln bedeutet das, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen hat, also nicht in der Zeit vom 15.03. bis 15.07. eines jeden Jahres.

Hinweise auf andere geschützte oder streng geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht vorgefunden.

Die Festsetzung der Begrünung erfolgt aus gestalterischen Gründen, um eine Durchgrünung des Quartieres zu gewährleisten. Sie dient zur Sicherung einer angemessenen Ortsbildgestaltung. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass ihre Bürger die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Sollte die Gemeinde oder der Landkreis in der Zukunft nach einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes feststellen, dass die Anpflanzungen noch nicht vorgenommen wurden, kann ein Anpflanzgebot gem. § 178 BauGB angeordnet werden, um die Pflanzungen durchzusetzen.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander, unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der korrekten Ermittlung der Grundlagen für die Eingriffsbilanzierung und Gegenüberstellung des ermittelten künftigen Wertes des Plangebietes, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet. Das gewählte Modell für die Eingriffsregelung stammt vom Niedersächsischen Städtetag und stellt insofern für unser Bundesland eine angemessene Wahl dar (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB).

## **2.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 214 in zweiter Reihe. Insofern kommt der bestehenden Bebauung eine abschirmende Wirkung zu. Die neue Bebauung wird in einer Entfernung von ca. 40 m zur Fahrbahnachse ermöglicht. Auf der Bundesstraße gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Dort ist eine DTV von ca. 6.000 Kfz mit einem Lkw-Anteil von 700 nach der der Verkehrsmengenkarte von 2010 anzunehmen.

Nach dem vereinfachten Schätzverfahren nach der Anlage zur DIN 18005-Schallschutz im Städtebau ist ohne die abschirmende Wirkung der Gebäude unmittelbar an der Straße in 40 m Entfernung mit 58 dB (A) am Tag und 47 dB (A) bei Nacht zu rechnen.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) bei Tag und 45 dB (A) bei Nacht sind bei freier Schallausbreitung also um 2 dB (A) bei Nacht und um 3 dB (A) bei Tag überschritten. Die Orientierungswerte für Misch- und Dorfgebiete, in denen Wohnnutzungen regulär zulässig sind, die jeweils 5 dB (A) höher liegen, sind sicher eingehalten. Zudem ist die abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung, die sich lärmindernd für die neue Bebauung auswirkt, im Rahmen der Abwägung bedacht worden.

Infolgedessen werden im Gebiet -nach Dafürhalten der Gemeinde- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen eingehalten.

### 3.0 Umweltbericht

---

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

### 3.1 Einleitung

---

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

#### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Mit der vorliegenden Planung werden rd. 0,92 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 0,20 ha entfallen auf die Erschließungsstraße mit Begleitgrün und 0,06 ha auf den geplanten Weg zur Anbindung des "Teppichweges". Weiterhin werden 0,18 ha Grünflächen für Regenwasserrückhaltung, ein Gewässerräumstreifen und Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene ortstypische Nutzung im Südwesten von Ohof planungsrechtlich weiterentwickelt, um für die Eigenentwicklung eine Vorsorge zu treffen. Es werden damit die erstmalige Versiegelung von maximal ca. 0,41 ha im allgemeinen Wohngebiet und 0,26 ha Erschließungsflächen sowie Grünflächen für verschiedene Aspekte der Wasserwirtschaft vorbereitet. Zur Einbindung in das Ortsbild wird eine Anpflanzfestsetzung getroffen, die eine Quartiersdurchgrünung sichert.

#### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>4)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>5)</sup> <sup>6)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>7)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) <sup>8)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB berücksichtigt.

---

<sup>4)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>5)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>6)</sup> DIN 18005

<sup>7)</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>8)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation - anhand von Begehungen - zugrunde gelegt. Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell" <sup>9)</sup>.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

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

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages <sup>9)</sup>.

<i>Planungsstand:</i> Festsetzung als allgemeines Wohngebiet	
<i>Größe, Lage, räumliche Situation:</i> 1,36 ha Planbereich, von denen rd.0,96 ha nordöstlich von Ohof, nördlich der Bundesstraße bebaubar sein werden.	
<b>Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)</b>	<b>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen</b>
<b>Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt</b> (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p> <p><b>Bestand:</b> 1,27 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche; im Süden und Osten grenzt die bebaute Ortslage an, im Westen die Bundesstraße B 214 und im Norden weitere landwirtschaftlich bzw. gärtnerische Nutzflächen sowie ein Wald. Als landwirtschaftliche Fläche grundsätzlich für Bodenbrüter geeignet, derzeit aufgrund der aktuellen Nutzung und der Nähe zum Siedlungsrand und Wald jedoch nur geringe Eignung. Brutvögel wurden bei der Begehung nicht festgestellt.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Monokultur wird durch eine vielfältigere Gartenstruktur ersetzt. Teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude und Zufahrten sowie die Straße.</p> <p><b>Geologie und Boden</b></p> <p><b>Bestand:</b> Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Großes bis sehr großes Erosionsrisiko und ein sehr hohes bis äußerst hohes Verdich-</p>

<sup>9)</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013); Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

	<p>tungsrisiko. Lage im Bereich von fluvialen Ablagerungen mit Dünen aus dem Pleistozän mit Gley, örtlich Gley-Braunerde.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Durch die geringe Versiegelung und Bepflanzungsfestsetzung bleibt die Bodenfunktion teils erhalten. Durch die Baumdurchwurzelung wird das Erosionsrisiko minimiert.</p> <p><b>Wasser, Grundwasser</b></p> <p><b>Bestand:</b> Bereich mit hohem Grundwassergefährdungspotential. Die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mekoprop wird als mittelhoch bewertet.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Durch einen geringen Versiegelungsgrad und die Anpflanzfestsetzung bleiben Versickerungs- und Retentionsräume erhalten und werden durch die Durchwurzelung zudem aufgewertet. Es soll so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken versickert werden.</p> <p><b>Luft, Klima</b></p> <p><b>Bestand:</b> Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand wird als beeinträchtigt bis mäßig beeinträchtigt bewertet.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Durch kleinteilige Neuversiegelungen in dem allgemeinen Wohngebiet findet eine Veränderung des Mikroklimas statt, die jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich zieht.</p> <p><b>Landschaft</b></p> <p><b>Bestand:</b> Der Planbereich gehört zur Landschaftseinheit Ahnsener Sande. Lage am Ortsrand am Übergang zu ausgeräumter Feldflur. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich kann in seiner Erholungseignung auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung als beeinträchtigt eingestuft werden, der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt.</p> <p><b>Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit:</b> Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete</b> (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><b>Bestand:</b> Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete in der Nähe. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich östlich der Ortslage, östlich von Seershausen in einer Entfernung von ca. 2.000m zum Planbereich. Dabei handelt es sich um die Okerniederung - FFH 090 Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker; Meldenr. 3021 – 331.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auf Grund der Lage jenseits des benachbarten Ortes Seershausen und der großen Entfernung nicht zu erwarten.</p>

<p><b>Bevölkerung, menschliche Gesundheit</b> (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><b>Bestand:</b> Das Plangebiet liegt unmittelbar am nördlichen Ortsrand von Ohof. Der Planbereich wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung und die Bundesstraße an.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Durch das Bauvorhaben ist mit dem Ziel- und Quellverkehrs von ca. 13 Häusern zu rechnen. Es werden keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträgliche Emissionsbelastungen von den Vorhaben ausgehen.</p> <p>Hinsichtlich der Emissionen der Bundesstraße ist auf Grund der Entfernung und der bestehenden Bebauung an der Bundesstraße nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach Einschätzung der Gemeinde gewahrt.</p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen.</p>
<p><b>Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten</b> (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><b>Bestand:</b> Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Planbereiches ist es zum Eintrag von Düngemittel und Pestiziden in den Boden gekommen. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf weitere Beeinträchtigungen vor.</p> <p><b>Altlasten:</b> Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer minimalen Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.</p>
<p><b>Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b> (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)</p>	<p><b>Bestand:</b> Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt. Die Gestaltung bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird nicht zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.</p>
<p><b>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne</b> (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p><b>Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008</b></p> <p>Der Planbereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (III 2.1 (7)) festgelegt.</p> <p><b>Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993):</b> Im Maßnahmenplan zum <b>Landschaftsrahmenplan</b> ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen.</p> <p>Durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Haus- und Nutzgärten kann dem Ziel im Hinblick auf den Bodenschutz</p>

	entsprochen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.
<b>Erhaltung der Luftqualität</b> (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Ohof. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen. Dies wird auch im Zuge der Planung so bleiben. Die Realisierung des allgemeinen Wohngebietes mit Wohngebäuden bringt nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.
<b>Wechselbeziehungen</b> (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

### 3.2.1 Bestand

Der Flächennutzungsplan stellt mit der 35. Änderung für den Wirkungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar.

### 3.2.2 Entwicklungsprognose

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 1,36 ha. Es werden 0,92 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die erstmals bebaubar sind, und 0,20 ha Straßenverkehrsflächen mit Begleitgrün sowie 0,06 ha für einen Fuß- und Radweg.

Durch die gewählten Festsetzungen wird sich der Plangelungsbereich in Art und Maß der Nutzung entsprechend der Nachbarschaft entwickeln.

### 3.2.3 Wechselwirkungen

Wechselbeziehungen von Belang zwischen:

- Boden – Wasser

Unveränderte Grundwasserneubildung, Steigerung von Filter- und Puffereigenschaften

- Boden – Tier und Pflanzen

Verlust als Lebensgrundlage für Fauna und Flora

- Tiere und Pflanzen – Landschaft

Verlust von halbnatürlichem Biotoptyp als Struktur- und Gliederungselement.

### **3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

Mit ihrer Plan- und Standortentscheidung hat die Gemeinde eine seit der 35. Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche in Anspruch genommen.

Um den Grad der Versiegelungen zu begrenzen, wird lediglich eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. Zur Kompensation der neu zugelassenen Versiegelungen und um eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,60 Werteeinheiten bezogen auf Hektar. Das entspricht im Ergebnis einer ca. 50%-igen Kompensation. Im Verhältnis der Belange von Natur und Landschaft zum Wohnraumbedarf für die Eigenentwicklung wird das Defizit im Planbereich als hinnehmbar erachtet. Die Gemeinde wird dieses Defizit durch Sicherung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB über den im Bebauungsplan "Rolfsbütteler Feld" gesicherten Flächenpool in der Gemarkung Hillerse zuordnen.

### **3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

#### **- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben.

#### **- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Betrachtung der Planungsalternativen bezieht sich nicht auf eine Standortdiskussion, da die Wohnbaufläche mit der 35. Änderung bereits in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde.

Da innerhalb des Planbereiches keine anderen Baugebiete festgesetzt werden, bestehen keine grundsätzlich alternativen Möglichkeiten für andere Planzuschnitte. Denkbar wäre allenfalls ein höherer oder geringerer Ausnutzungsgrad durch Festsetzung einer größeren oder kleineren Grundflächenzahl oder geringfügig andere Straßenführungen.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes dem derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft gegenübergestellt und auf Grundlage des "Städte-tagsmodells" bilanziert.

Besondere Schwierigkeiten haben sich hierbei nicht ergeben.

Eine Schwierigkeit bestand lediglich darin, dass die Gemeinde nicht über einen Landschaftsplan verfügt.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

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

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu richten sein.

Die Festsetzung zur Anpflanzung je eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes je Baugrundstück dient zur Sicherung einer angemessenen Ortsbildgestaltung. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass ihre Bürger die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Sollte die Gemeinde oder der Landkreis in der Zukunft nach einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes feststellen, dass die Anpflanzungen noch nicht vorgenommen wurden, kann ein Anpflanzgebot gem. § 178 BauGB angeordnet werden, um die Pflanzungen durchzusetzen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung, insbesondere nach Realisierung auch der externen Ausgleichsmaßnahmen, nicht zu erwarten.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Mit der vorliegenden Planung werden rd. 0,92 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene ortstypische Nutzung im Norden von Ohof planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt. Es werden die erstmalige Versiegelung von maximal ca. 0,41 ha im allgemeinen Wohngebiet vorbereitet, die Anlage einer Straße und eines Weges im Umfang von 0,26 ha inklusive Begleitgrün geregelt und die Entstehung von rund 0,51 ha Hausgärten vorbereitet.

Die Festsetzung zur Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes je Baugrundstück dient zur Sicherung einer angemessenen Ortsbildgestaltung. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass ihre Bürger die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Sollte die Gemeinde oder der Landkreis in Zukunft nach einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes feststellen, dass die Anpflanzungen noch nicht vorgenommen wurden, kann ein Anpflanzgebot gem. § 178 BauGB angeordnet werden, um die Pflanzungen durchzusetzen.

Nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 0,60 Werteeinheiten bezogen auf Hektar. Das entspricht im Ergebnis einer ca. 50%-igen Kompensation. Im Verhältnis der Belange von Natur und Landschaft zum Wohnraumbedarf für die Eigenentwicklung wird das Defizit im Planbereich als hinnehmbar erachtet. Die Gemeinde wird dieses Defizit durch Sicherung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB über den im Bebauungsplan "Rolfsbütteler Feld" gesicherten Flächenpool in der Gemarkung Hillerse zuordnen.

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil <sup>10)</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA))	0,92 ha	68 %
Straßenverkehrsflächen inkl. Begleitgrün	0,20 ha	15 %
Fuß- und Radweg	0,06 ha	4 %
Grünflächen	0,18 ha	13 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,36 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Archäologische Denkmalpflege

Mit Schreiben vom 24.06.2015 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Nach Unterlagen und Wissen der Bezirksarchäologie sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, sodass keine Bedenken bestehen.

Es ist aber 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 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG –).

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

##### - Verkehrliche Erschließung

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** gibt am 18.06.2015 folgende Planungsbeiträge bekannt:

Über den Anschluss der Erschließungsstraße an die Bundesstraße ist, rechtzeitig vor Baubeginn, eine Vereinbarung gemäß § 12 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) abzuschließen. Hierzu sind von Ihnen Planunterlagen zu erarbeiten und nach Abstimmung 4-fach zu übersenden. Auf das als Anlage beigefügte Merkblatt weise ich hin.

Die Planungen sind aufgrund der bebauten Hauptverkehrsstraße gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06) auszuarbeiten.

Die Herstellung und der Ausbau erfolgt auf einseitige Veranlassung, die Kosten sind von der Gemeinde zu tragen und die Mehrkosten der Unterhaltung dem Bund nach der Ablösungsbeträge- Berechnungsverordnung (ABBV) abzulösen.

Die im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße erforderlichen Sichtfelder sind in dem o. a. Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB darzustellen und der Geltungsbereich entsprechend zu erweitern.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Ga-

<sup>10)</sup> Rechnerische Differenzen gehen auf Rundungen zurück

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

sen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

#### **- Kampfmittelbeseitigung**

Die **LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 02.06.2015 Folgendes mit:

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

#### **- Ver- und Entsorgung**

Am 23.06.2015 gibt der **Wasserverband Gifhorn** folgende Hinweise:

Ein durchgeführtes Bodengutachten im Plangebiet zeigt geringe Flurabstände von 0,9 m unter GOK auf. Bei den anstehenden Sanden handelt es sich überwiegend um durchlässige Mittelsande. Im Norden des Gebietes steht bei 2,0 m Tiefe eine Stauschicht aus Schluff an, die eine geringe Durchlässigkeit besitzt.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen aus dem Bodengutachten ist eine planmäßige Versickerung nach DWA-A 138 nicht möglich.

Daher ist für das Gebiet eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Grundstücken und Straßenflächen in Richtung B 214 vorzusehen.

Der Oberflächenabfluss entwässert über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den südlich gelegenen Graben. Eine entsprechende Zuleitung von ca. 70 m ist parallel zum bestehenden Schmutzwasserkanal entlang der östlichen Seite von der B 214 herzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser kann über Freigefällekanal im Plangebiet in den bestehenden Schmutzwasserkanal entlang der B 214 entwässern.

Der **Unterhaltungsverband Oker** teilt am 01.06.2015 Folgendes mit:

Der Unterhaltungsverband Oker ist von den Planungen betroffen als Gewässerunterhaltungspflichtiger für die Oker, die als Vorflut für den Planungsbereich dient. Nach den Planungen werden 0,7 ha der Fläche versiegelt. Die anfallenden Oberflächenwässer sollen als unbelastetes Regenwasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken versickern oder zur Bewässerung zurückgehalten werden. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere bei Starkniederschlagsereignissen das Porenvolumen des Bodens gesättigt ist und die Niederschläge oberflächlich abfließen und zur Erhöhung von Hochwasserabflussspitzen führen, deswegen sollte eine hydraulische Berechnung durchgeführt werden und falls erforderlich, eine Hochwasserrückhaltung geplant werden.

Am 09.06.2015 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Bebauungsflächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine be-

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

schränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".

- Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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

Am 22.05.2018 teilt die **Avacon Netz GmbH** Folgendes mit:

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

Vorhandene Versorgungsleitungen bitten wir zu beachten.

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

#### **- Vorbeugender Brandschutz**

Der **Landkreis Gifhorn** gibt am 24.06.2015 folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen aus trinkwasserhygienischen Gründen zwischenzeitlich dazu über, die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundsatz zur Verfügung gestellt werden kann.

### Bemessung

Gegen den Bebauungsplan 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 allgemeine Wohngebiete 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 allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleiten bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrrzeuge 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).

#### **- Gebäudehöhen**

Mit dem Schreiben vom 17.11.2015 gibt das **BAIUD, Bundeswehr** folgende Hinweise:

Das von Ihnen geplante Gebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Celle und innerhalb eines Hubschraubertiefflugkorridors

Die Belange der Bundeswehr werden durch das Vorhaben berührt, aber bei Einhaltung von einer maximalen Bauhöhe von 30 Metern über Grund nicht beeinträchtigt.

Es werden keine weiteren Forderungen die Infrastruktur betreffend geltend gemacht.

---

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorwurf durch Offenlage vom 09.06.2015 bis 23.06.2015 durchgeführt.

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

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 22.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.06.2015 aufgefordert.

## **6.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.11.2015 bis zum 14.12.2015 stattgefunden. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Datum vom 12.11.2015 angeschrieben und von der Auslegung benachrichtigt.

## **6.4 Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Im Rahmen des Sicherheitsaudits hat sich durch die Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zwischenzeitlich eine Änderung im Bereich der Einmündung der neu geplanten Straße an die B 214 ergeben, womit ein erneutes Beteiligungsverfahren nötig wurde. Durch die Änderung des Entwurfs wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wurde. Diese wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme nach angemessener Zeit bis zum 30.05.2018 aufgefordert.

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **7.1 Planungsziel**

---

Mit der vorliegenden Planung werden rd. 0,96 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Umfang von 0,20 ha werden Erschließungsanlagen in unterschiedlicher Weise erfasst und neu festgesetzt. Dabei ist auch die Anlage von Straßenbegleitgrün berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene ortstypische Nutzung im Norden von Ohof planungsrechtlich gesichert und es werden die erstmalige Versiegelung von maximal ca. 0,41 ha im allgemeinen Wohngebiet sowie die Neuanlage von 0,20 ha Straßen und Wege mit Begleitgrün vorbereitet.

Die Festsetzung zur Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes je Baugrundstück dient zur Sicherung einer angemessenen Ortsbildgestaltung. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass ihre Bürger die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten. Sollte die Gemeinde oder der Landkreis in der Zukunft nach einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes feststellen, dass

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

die Anpflanzungen noch nicht vorgenommen wurden, kann ein Anpflanzgebot gem. § 178 BauGB angeordnet werden, um die Pflanzungen durchzusetzen.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Insbesondere für die Bereiche, die erstmalig einer baulichen Inanspruchnahme unterzogen werden, wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Im Ergebnis können die Folgen des Eingriffs nur teilweise durch die Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch planexterne Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplans "Rolfsbütteler Feld" in der Gemarkung Hillerse erbracht.

Nach der Realisierung des Bebauungsplans verbleiben somit keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und in das Landschaftsbild.

## **7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

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

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Dies wurde der Planung gegenüber gestellt.

Für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch weitergehende Versiegelungen zusätzliche Beeinträchtigungen insbesondere für das Schutzgut Boden vorbereitet werden, die allerdings durch Maßnahmen im Flächenpool der Gemeinde vollständig kompensiert werden. Beeinträchtigungen auf die natürlichen Schutzgüter im Sinne der Prüfkriterien werden damit auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

Zur Ermittlung der Eingriffsbilanz haben zuvor örtliche Bestandserfassungen stattgefunden. Im Planbereich sind keine artenschutzrechtlich besonders relevanten Arten aufgefunden worden. Obwohl es sich um eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche handelt, handelt es sich nicht um ein potentielles Brutgebiet für Feldlerchen. Da der Planbereich unmittelbar an Wald- und Siedlungsflächen angrenzt und der Mittelpunkt des Planbereiches weniger als 100 m von den benachbarten Nutzungen entfernt ist. Hier, wie überhaupt, gilt das Artenschutzrecht aber unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet.

Denkmalschutzrelevante Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Zwischen dem Teppichweg und dem Plangebiet verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Im Sinne der Realisierung erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen wird dort ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Es wird daher der Anregung der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde gefolgt.

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ohof, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Des Weiteren befindet sich östlich angrenzend an das Baugebiet eine Waldparzelle. Dort wird ein Abstand von 25 m vorgesehen, um die Gefahrenabwehr zu reduzieren.

Es existiert eine mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße abgestimmte Planung für den Einmündungsbereich, dieser sind die aktuellen Verkehrszahlen zugrunde gelegt. Des Weiteren wird eine Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen werden, sodass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bat darum, dass die Sichtfelder für die Anfahrsicht einen Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand halten, dieser Maßgabe liegt der Konstruktion des Sichtfeldes zu Grunde.

Mit der Planung wurde durch Ausweisung eines Regenwasserrückhaltbeckens auf die Stellungnahmen des Wasserverbands Gifhorn und des Unterhaltungsverbands Oker sowie die hydraulischen Berechnungen reagiert. Somit kann nunmehr gewährleistet werden, dass sich die abflussmindernde Wirkung der Fläche nicht verschlechtert.

Vom Grundsatz her sind landwirtschaftliche Nutzflächen vor der Inanspruchnahme durch Überbauungen zu schützen, allerdings befinden sich die Flächen bereits im direkten Einflussbereich des Siedlungskörpers. Außerdem ist das standortbezogene, ackerbauliche Ertragspotential für diese Flächen als gering zu bewerten. Da nahezu ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an die vorhandene Ortslage anschließen, kann auf die Inanspruchnahme solcher Flächen für eine Siedlungsentwicklung nicht verzichtet werden. Die Gemeinde erachtet es daher als angemessen, die Flächen für die geplante Bebauung und Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen, um ein neues Wohngebiet für die Gemeinde Meinersen zu entwickeln.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens insgesamt vorgetragenen Äußerungen und Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 6.0 der Begründung zu entnehmen.

## **8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

---

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Bundesstraße. Die Herstellung der Planstraße wird von der Gemeinde vorgenommen und auf den vorhandenen Fußweg an der Bundesstraße abgestimmt. Da die Gemeinde die Grundstücke selbst verkauft, wird sie die Kosten in den Grundstückspreis einkalkulieren.

Für die Anbindung des Baugebietes an die Bundesstraße wird Grunderwerb im Bereich des angrenzenden Flurstückes 367/39 im Umfang von rd. 300 m<sup>2</sup> erforderlich. Entsprechende Vorabstimmungen haben bereits stattgefunden.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 13.11.2015 bis zum 14.12.2015 öffentlich ausgelegen.

Durch die Aufnahme einer Teilfläche des Flurstücks 367/39 der Flur 1 in der Gemarkung Ohof in die Straßenverkehrsfläche, und der erforderlichen Änderung der Plandarstellungen wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren notwendig. Die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme nach angemessener Zeit bis zum 30.05.2018 aufgefordert.

Die Begründung wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 19.06.2018 durch den Rat der Gemeinde Meinersen als Bestandteil des Bebauungsplans beschlossen.

Meinersen, den 31.07.2018

gez. Dietrich

Siegel

(Gemeindedirektor)