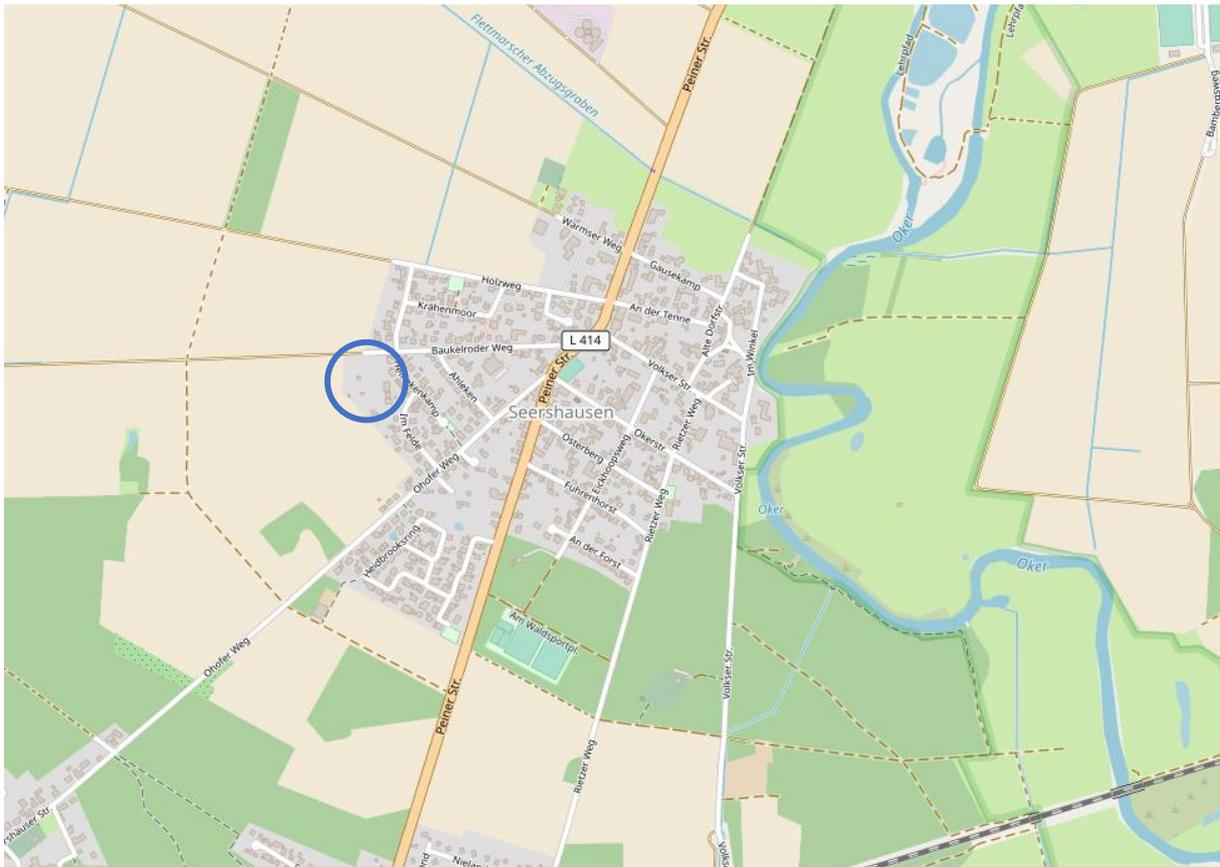


Gemeinde Meinersen, Gemeindeteil Seershausen
Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Im Felde IV" mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiterin: M. Sc. Ing. M. Roszewska

Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)	6
2.2 Grünordnung	7
2.3 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	9
2.6 Altablagerungen	9
2.7 Verkehrliche Erschließung	9
2.8 Immissionsschutz	10
3.0 Umweltbericht	10
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	10
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	11
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	11
3.2.1 Entwicklungsprognose	17
3.2.3 Andere Planungsmöglichkeiten	20
3.3 Zusatzangaben	20
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	20
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
3.3.4 Quellenangaben	23
4.0 Flächenbilanz	24
5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	24
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	25
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	31
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	31
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	31
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	31
8.0 Zusammenfassende Erklärung	31
8.1 Planungsziel	31
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	32
9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	33
10.0 Verfahrensvermerk	33

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. 20.390 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.

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. 8.130 Einwohner, wovon rd. 3.980 Einwohner auf Meinersen selbst entfallen (Stand: April 2021). Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Seershausen, durch den die Landesstraße L 414 verläuft. Dort wurden im April 2021 rd. 1.490 Einwohner gezählt.

Mit dieser Planung sollen in Seershausen ca. 10 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 (LROP) ¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

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

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

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

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²⁾ für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Ortsteil Meinersen als Grundzentrum in der Samtgemeinde Meinersen festgelegt. Zusätzlich zu den im LROP definierten Aufgaben ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte (II 1.1.1) auszurichten. Schwerpunkttraum 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 Seershausen unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Mit der vorliegenden Planung wird im Westen der bebauten Ortslage südlich des Baukelroder Weges ein Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt.

Im RROP für den Großraum Braunschweig 2008 ist der Plangeltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen festgelegt. Westlich des Plangeltungsbereiches liegt die offene Feldmark und östlich schließt die Ortslage von Seershausen an, die als bauleitplanerisch gesichert festgelegt ist.

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 rd. 0,84 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies erscheint für Seershausen als angemessen. Grundsätzlich wird damit 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 Verkehrserschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der

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

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 erschließenden Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Die Belange des ÖPNV sollen im Rahmen der Bauleitplanung und bei informellen Planungen gegen und unter anderen öffentlichen und privaten Belangen gerecht abgewogen werden. Neue Bauflächen (Flächennutzungsplan), Baugebiete (Bebauungsplan) und weitere Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan), die Verkehr erzeugen, sollen aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien mindestens im ganztägigen Stundentakt verkehren und vorhandene oder geplante Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen. 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 für Stadtbahn- und Bushaltestellen Erschließungsradien von 300 – 500 m und für Verkehrsstationen der Eisenbahn bis zu 1.000 m anzusetzen sind, da der maßgebende Anteil der Fahrgäste zu Fuß zur Haltestelle bzw. Verkehrsstation kommt und diese Entfernungsbereiche dafür noch akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, vor allem (elektrisch betriebener) Fahrradverkehr in Kombination mit B+R und auch P+R den Einzugsbereich erweitern.

Die Einbindung in das ÖPNV-Netz besteht durch die Haltestelle Seershausen Ortsmitte in einer Entfernung von rd. 450 m. Dort besteht Anschluss an die Linien 140 (Ahnsen - Gifhorn), 143 (Hillerse – Meinersen) BB41 (Hillerse – Ohof Bahnhof), 146 (Ohof- Leiferde). 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. Für Seershausen ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 35. Änderung seit Juli 2015 wirksam. Für den Plangeltungsbereich ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Planbereich grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Felde" (rechtskräftig seit dem 30.11.1981) an und berücksichtigt die dort getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, um eine angemessene nachbarschaftliche Situation zu gewährleisten. Die 1. Änderung des Urplans wurde im Jahr 1991 rechtskräftig und betrifft Flächen nordöstlich des vorliegenden Bebauungsplans. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Im Felde II" aus dem Jahr 1998 liegt nördlich des Plangeltungsbereiches, er umfasst einen Bauplatz und Ausgleichsflächen im Übergang zur freien Feldflur. "Im Felde III" wurde am 30.06.2015 als Bebauungsplan rechtskräftig und bietet die Möglichkeit für die Erstellung von 3 Wohnhäusern nördlich des Ohofer Weges. Er führt das Allgemeine Wohngebiet aus der 1. Änderung des Bebauungsplans "Im Felde" bis an den landwirtschaftlichen Weg nach Westen fort.

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. Durch die Siedlungserweiterung in Seershausen werden keine Vorhaben entstehen, die anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wären.

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

In der Gemeinde Meinersen wird es auch für den Gemeindeteil Seershausen 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 Westen der Ortslage ermöglicht. Zunächst ist die Erschließung vom Baukelroder Weg vorgesehen.

Geprägt ist der Bereich durch die angrenzende landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung und die dörfliche Wohnnutzung.

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. Um das Plangebiet in das Ortsbild angemessen zu gestalten, wird gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die sich ausschließlich auf die Höhenentwicklung und die Anzahl der notwendigen Stellplätze bezieht.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit der vorliegenden Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum und der zukünftigen Entwicklung des Ortsteils Seershausen Rechnung getragen.

Es werden rd. 1,12 ha überwiegend als mesophiles Weide-Grünland genutzte Fläche überplant. Im Plangeltungsbereich werden rd. 0,84 ha Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,19 ha private Grünfläche und rd. 0,09 ha Straßenbaufläche festgesetzt.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Mit der Planung wird im Westen der Ortschaft Seershausen, angrenzend an die bestehende Bebauung, eine bisher landwirtschaftlich als Weide und Grünland genutzte Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wird der Bereich, der hier zur Planung herangezogen wird, als Wohnbaufläche dargestellt. Es werden rd. 0,84 ha als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird für die Grundstücke der Häuser Nr. 13 und 15 des längst realisierten Baugebietes "Im Felde" ein 19 m breiter Baugebietsstreifen als Abstands- und Erweiterungsflächen zum neuen Plangebiet berücksichtigt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 gewählt. Mit Bezug auf das bestehende Baugebiet "Im Felde" wird eine zweigeschossige, offene Bauweise vorgesehen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Klimaschutzes in der Bauleitplanung lässt der Bebauungsplan eine II-Geschossigkeit zu, die es erlaubt, kompaktere, energetisch effektivere Baukörper als das herkömmliche I-geschossige Wohnhaus mit Steildach zu errichten. Mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen Entwicklung allerdings über die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,5 m begrenzt. 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zugunsten der Flexibilität den Bauherren bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen nur den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Abweichungen hiervon werden nur für die Grundstücke getroffen, die den künftigen Rand der Siedlung zur freien Landschaft bilden werden, um hier ausreichend Raum für die dort vorzunehmende Eingrünung mit Gehölzen vorzuhalten bzw. Konflikte zwischen dem Wohnen und der Landwirtschaft vorzubeugen.

Bei der Pflanzung der Gehölze sind die notwendigen Entwicklungsbereiche der Pflanzen im Hinblick auf Abstände zu baulichen Anlagen und insbesondere auch in Richtung auf die Ackerflächen einzustellen. Hingewiesen wird zudem auf die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen gem. §§ 50 ff. des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes, die zu beachten sind.

2.2 Grünordnung

Bezogen auf artenschutzrechtliche Erfordernisse zum Schutz des strenggeschützten Pirols, dessen Vorkommen im Juni 2019 im Planbereich festgestellt wurde, werden im Übergang zur freien Landschaft am nördlichen, westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von insgesamt 0,19 ha festgesetzt. Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und im Falles ihres Abgangs durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Ebenfalls sind die bedeutsamen Bäume im Planbereich zu erhalten.

2.3 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 bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung/ Bauanzeige bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als mesophiles Grünland genutzt.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens³⁾ liegt im gesamten Planbereich unterhalb der Mutterbodenschicht ab Tiefen von 0,45 m bis zu den Bohrtiefen von 5,00 m feinsandiger z. T. schwach grobsandiger Mittelsand vor. Der Grundwasserstand

3) Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten zum Baugebiet "Im Felde IV", BSP Ingenieure, Projekt-Nr.: 619.18, Braunschweig, 19.12.2018

im November 2018 wurde in einer Tiefe von rd. 1,7 m bis 1,9 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Nach Aussage des Gutachtens ist für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 52,8 mNN anzunehmen. Bei vorhandenen Geländehöhen von rd. 53,2 bis 53,6 mNN ist ein versickerungsfähiger Raum von 1,0 m gemäß DWA-A 138 nicht gegeben.

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt möglich. Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen. Es sind eine Geländeanhebung und eine großflächige Dimensionierung der Versickerungsanlagen erforderlich. Im Bereich der Straßenverkehrsflächen ist eine Aufschüttung des Geländes um rd. 0,35 bis 0,50 m vorgesehen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach der 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. 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 Herstellung der Leitungsgräben ist bis max. 1,25 m Tiefe mit senkrechten Wänden, bis max. 1,75 m Tiefe mit senkrechten Wänden und geböschten Kanten möglich. Bei größeren Verlegtiefen sind Verbaumaßnahmen erforderlich (z. B. Großtafelverbau). Diese können auch bei benachbarten Leitungen oder bei hohen Verkehrslasten am Baugrubenrand erforderlich werden.

Die Ergebnisse von chemischen Untersuchungen an Mischproben aus dem Bohrgut sind enthalten. Im Oberboden führen organische Anteile zu einer Einstufung nach LAGA als Z 1.1 (Z 0). Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

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

Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine Niederschlagswasserkanalisation.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, unbelastetes Regenwasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Dieses kann z.B. durch Aufhöhung des Geländes unter Vergrößerung des Abstandes zum Bemessungsgrundwasserstandes

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 - BauVor-IVO, NI).

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

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

2.5 Brandschutz

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

2.6 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.

2.7 Verkehrliche Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer, die vom Baukelroder Weg in das Plangebiet führt. 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.

- Park- und Stellplatzflächen

Um dem hohen Motorisierungsgrad in der Region Rechnung zu tragen, wo die Menschen über zwei Autos und mehr pro Haushalt verfügen, 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 Stichstraße mit Wendehammer nicht von Anwohnern zugeparkt wird.

2.8 Immissionsschutz

Aus den angrenzenden Ackerflächen kann es zu Stäuben und Geräuschen aus der Bewirtschaftung der Flächen kommen. Diese sind temporär und führen langfristig nicht zu einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Nutzung Wohnen.

Der Windpark Seershausen westlich des neuen Baugebietes "Im Felde IV", der im RROP 2008 als Potenzialfläche Windenergienutzung dargestellt wurde, hält den vorgeschriebenen Mindestabstand von 1000 m zum Baugebiet "Im Felde IV" ein. Insofern wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Darüber hinaus bestehen noch keine konkreten Pläne für die Realisierung der Windkraftanlagen. Um die potenzielle Beeinträchtigung berechnen zu können, fehlen beispielsweise Angaben zu den Höhen der Masten, Rotordurchmessern, Anzahl der Anlagen etc. Aus diesem Grunde kann eine quantitative Beschreibung nicht erfolgen. Daher sind die neu zu errichtenden WEA-Anlagen nachher technisch so zu bemessen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

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.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Planung werden rd. 0,84 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 0,09 ha entfallen auf die Erschließungsstraße mit Wendeanlage und 0,19 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die vorhandenen Gehölze.

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene ortstypische Nutzung im Westen von Seershausen planungsrechtlich weiterentwickelt, um für die Eigenentwicklung eine Vorsorge zu treffen. Es wird damit die erstmalige Versiegelung von maximal ca. 0,38 ha im Allgemeinen Wohngebiet und 0,09 ha Erschließungsflächen vorbereitet. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Schutz vor den Emissionen der Landwirtschaft wird innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Erhaltungsfestsetzung getroffen, die die vorhandene Strauch-Baumhecke 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 ⁴⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁵⁾ ⁶⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁷⁾

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

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

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, Fläche, 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.

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005

⁷⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁸⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

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

<p><i>Planungsstand:</i> Festsetzung als allgemeines Wohngebiet</p> <p><i>Größe, Lage, räumliche Situation:</i> 1,11 ha Plangeltungsbereich, von denen rd. 0,92 ha westlich von Seershausen, südlich der Gemeindestraße Baukelroder Weg bebaubar sein werden.</p>	
<p>Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)</p>	<p>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen</p>
<p>Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p>Bestand: 1,11 ha weitestgehend als mesophiles Grünland und als Weide genutzte Fläche. Teilweise artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden und mittelalter Streuobstbestand. Teilweise sind artenreiche Scherrasen und neuzeitliche Ziergärten vorhanden. Im Norden und Osten befinden sich Strauch-Baumhecken und Strauchhecken.</p> <p>Der Planbereich grenzt im Osten an die bebaute Ortslage an, im Westen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der vorgeplante Windpark Seershausen.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung¹⁰⁾ wurden keine nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope gefunden. Jedoch ist das komplette Plangebiet mit Ausnahme der Scherrasen- und Ziergarten-Anteile (GRR, PHZ) als nach § 22 NAGBNatSchG pauschal geschützter Landschaftsbestandteil einzustufen.</p> <p>Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie treten im Plangebiet nicht auf. Dem mesophilen Grünland fehlen typische Mähwiesenarten, während Weidezeiger vorhanden sind (vergleiche Tab. 1), so dass es nicht dem Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) zuzurechnen ist.</p> <p>Im Plangebiet wurden zwei Pflanzensippen der niedersächsischen Roten Liste gefunden. Im Einzelnen handelt es sich um Heide-Nelke [(<i>Dianthus deltoides</i>), Gefährdungsgrad 3 (gefährdet), drei Wuchsorte mit zusammen über 100 Einzelpflanzen] und Deutsches Filzkraut [(<i>Filago vulgaris</i>), Gefährdungsgrad 2 (stark gefährdet), ein Wuchsort mit mehr als fünf Pflanzen].</p> <p>In der Baum-Strauchhecke im Norden des Plangebietes kommt auch Wacholder (<i>Juniperus communis</i>) vor, der nach der Roten Liste als gefährdet eingestuft ist. Das Vorkommen beruht jedoch im vorliegenden Fall offensichtlich</p>

¹⁰⁾ Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Im Felde IV“ in Seershausen, Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedebestel, November 2019

	<p>auf Anpflanzung, so dass es naturschutzfachlich keine hervorzuhebende Bedeutung hat.</p> <p>Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden im Plangebiet und näherer Umgebung insgesamt 37 Vogelarten nachgewiesen, von denen 34 Arten als Brutvögel des Untersuchungsgebietes und der angrenzenden Umgebung eingestuft werden können.</p> <p>Bei vier Arten handelt es sich um Gastvögel, die entweder auf dem Durchzug oder auch während der Brutzeit das Untersuchungsgebiet als Rast- und Nahrungsraum nutzen. Die Vogelgemeinschaft wird geprägt von Arten der Offen- und Halboffenlandschaft sowie der Siedlungsråder und ist hinsichtlich der Artenzahl durchschnittlich ausgeprägt.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none">• Arten der offenen und halboffenen Feldflur: Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Dorngrasmücke, Feldsperling, Bluthänfling, Goldammer• Arten der Dörfer und Siedlungsrandbereiche: Rauchschwalbe, Hausrotschwanz, Feld- und Haussperling, Star• Arten der Gehölze: Pirol, Star, Trauerschnäpper• Großvogellebensraum: Rotmilan, Mäusebussard <p>Von den genannten Arten befinden sich Vorkommen von Feldlerche, Schafstelze, Pirol und Rebhuhn im Wirkungsraum des Vorhabens, während die übrigen Vorkommen sich vor allem nördlich des Plangebietes befinden.</p> <p>Bei den drei durchgeführten Detektor-Erfassungen wurden im Untersuchungsgebiet drei Fledermausarten über die Rufanalyse und/oder anhand der optischen Erfassungen gesichert auf Artniveau nachgewiesen: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus. Die Arten nutzten das Baugebiet als Jagdrevier und Flugroute. Das untersuchte Gebiet hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Fledermäuse.</p> <p>Wertgebend sind die Funktionen der Hecke um das Plangebiet als Leitstruktur und in Kombination mit dem Weideland auch als quartiernahe Jagdhabitats für den Großen Abendsegler, die Breitflügelfledermaus und vor allem für die Zwergfledermaus.</p> <p>Quartiere sind in den angrenzenden Siedlungen für die genannten Arten zu vermuten. Im Plangebiet erfolgten keine entsprechenden Nachweise, gleichwohl die Unterstände zumindest ein entsprechendes Potenzial aufweisen.</p> <p>Auswirkungen: Teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude und Zufahrten sowie der Straße. Aufgrund</p>
--	---

	<p>fehlender Strukturen ist die Vogelgemeinschaft der halboffenen Landschaft hinsichtlich Arten- und Individuenzahl mit wenigen Revieren von Goldammer und Dorngrasmücke eher verarmt. Neben den genannten Vorkommen ist der Nachweis des gefährdeten Pirols im Plangebiet von Bedeutung. Insgesamt hat das untersuchte Gebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für Brutvögel. Durch Erhaltung der Strauch-Baumhecke wird der Lebensraum für die festgestellten Arten teilweise erhalten.</p> <p>Fläche, Geologie und Boden</p> <p>Bestand: Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Bodentyp: Mittlerer Gley Podsol Boden.</p> <p>Auswirkungen: Durch die geringe Versiegelung und Bepflanzungsfestsetzung bleibt die Bodenfunktion teils erhalten. Durch die Baumdurchwurzelung wird das Erosionsrisiko minimiert.</p> <p>Wasser, Grundwasser</p> <p>Bestand: Mittlerer Grundwasserhochstand: 1,7 m bis 1,9 m unter GOK</p> <p>Bereich mit hohem Grundwassergefährdungspotential. Die potenzielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mekoprop wird als mittelhoch bewertet.</p> <p>Auswirkungen: 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>Luft, Klima</p> <p>Bestand: Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand wird als beeinträchtigt bis mäßig beeinträchtigt bewertet.</p> <p>Auswirkungen: Durch kleinteilige Neuversiegelungen in dem allgemeinen Wohngebiet findet eine Veränderung des Mikroklimas statt, die jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich zieht.</p> <p>Landschaft</p> <p>Bestand: Der Planbereich gehört zur Landschaftseinheit Ahsener 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>Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.</p>
<p>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p>Bestand: Ca. 120 m westlich des Plangebietes befindet sich eine Baumhecke am Baukelroder Weg (Kennzeichen GLB GF 00016), die als geschützter Landschaftsbestandteil in schmaler Längsausdehnung im Kataster des Landkreises Gifhorn gekennzeichnet gilt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich östlich der Ortslage Seershausen in einer Entfernung von ca. 2.000 m zum Planbereich. Dabei handelt es sich um die Okerniederung - FFH 090 Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker; Meldendr. 3021 – 331.</p> <p>Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auf Grund der Lage jenseits des benachbarten Ortes Seershausen und der Entfernung nicht zu erwarten. Zwischen den geschützten Baumhecke am Baukelroder Weg und der im Plangebiet vorhandenen Baum-Strauchhecke besteht, insbesondere für die betroffenen Vogelarten, eine Wechselbeziehung. Dies wird durch die Festsetzung im B-Plan auch weiterhin geschützt, da mit dem Plan eine Erhaltung der Gehölze vorgesehen ist.</p>
<p>Bevölkerung, menschliche Gesundheit (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p>Bestand: Das Plangebiet liegt unmittelbar am westlichen Ortsrand von Seershausen. Der Planbereich wird z. Zt. weitestgehend als mesophiles Grünland genutzt. Nördlich begrenzt der Baukelroder Weg das Plangebiet. Östlich und südöstlich grenzt Wohnbebauung an.</p> <p>Auswirkungen: Durch das Bauvorhaben ist mit dem Ziel- und Quellverkehr von ca. 10 Wohngebäuden zu rechnen. Es werden keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträglichen Emissionsbelastungen von dem Vorhaben ausgehen.</p> <p>Hinsichtlich der Immissionen des Windparks Seershausen ist auf Grund der eingehaltenen notwendigen Entfernung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Emissionen von der Landwirtschaft sind als ortsüblich zu tolerieren. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach Einschätzung der Gemeinde gewahrt.</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung ist zu rechnen.</p>

	Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen. Dabei ist zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Untersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.
Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	Bestand: Nach Kenntnis der Gemeinde liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen vor. Altlasten: Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt. Auswirkungen: Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer minimalen Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Landwirtschaftlichen Emissionen sind als ortsüblich zu tolerieren.
Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	Bestand: 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. Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.
Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 Der Planbereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (III 2.1 (7)) festgelegt. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993): Im Maßnahmenplan zum Landschaftsrahmenplan ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen. Durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Haus- und Nutzgärten kann dem Ziel im Hinblick auf den Bodenschutz entsprochen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.
Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Seershausen. 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.
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Fläche, Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung. Zwischen den geschützten Baumhecke am Baukelroder Weg und der im Plangebiet vorhandenen Strauch-Baumhecke besteht, insbesondere für die betroffenen Vogelarten, eine Wechselbeziehung. Dies wird durch die Festsetzung im B-Plan auch weiterhin geschützt. Da mit dem Plan eine Erhaltung der Gehölze vorgesehen ist.

3.2.1 Entwicklungsprognose

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 1,11 ha. Es werden 0,84 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die erstmals bebaubar sind. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan rd. 0,19 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Des Weiteren werden 0,09 ha Straßenverkehrsflächen für die Erschließung festgesetzt.

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

3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung und Verminderungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Würdigung setzt voraus, dass folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden:

- Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August), so dass durch diese zeitliche Beschränkung die Zerstörung geschützter Lebensstätten (auf der Fläche vorhandene Vogelnester) auszuschließen ist.
- Gehölzfällungen und –rodungen erfolgen in Anlehnung an die Regelungen des § 39 BNatSchG nur zwischen Oktober und Februar.
- Für Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen.
- Die Hecken im Westen und Norden des Plangebietes sind vollständig zu erhalten.

- Im Rahmen der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Tiere der Arten Braunbrustigel, Maulwurf und Eichhörnchen nicht geschädigt oder getötet werden. Gegebenenfalls sind Igel und Maulwürfe auf benachbarte Flächen umzusetzen. Eichhörnchen können sich eigenständig durch Flucht entziehen.
- Die Vorkommen der Heide-Nelke und des Deutschen Filzkrautes sind durch eine fachkundige Person an einen geeigneten Ersatzwuchsort umzusiedeln.

Durch die beschriebene Umsiedlung der Heide-Nelke ist sichergestellt, dass der Bestand dieser gefährdeten und besonders geschützten Pflanzenart durch das Planvorhaben nicht dezimiert wird. Jedoch bedarf es für diese Art einer Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Die Nester im Plangebiet oder benachbart dazu brütender Brutvogelarten fallen nach Abschluss der Brut nicht mehr unter das Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG, da diese alljährlich neu angelegt werden und die Tiere weit verbreiteter Arten im Folgejahr kleinräumig ausweichen können. Das gilt im vorliegenden Fall für die Feldlerche, deren Meideverhalten aufgrund der schon bestehenden Kulissenwirkung nur geringfügig beeinflusst wird. Einer näheren Betrachtung bedarf es daher nur für den Pirol. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die im Plangebiet vorhandene Baumstrauchhecke erhalten und eingezäunt. Daher ist mit dem Verlust des Lebensraums des Pirols nicht zu rechnen.

- Kompensationsmaßnahmen

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

Auf Grundlage der aktuellen Bestandssituation ergeben sich nach dem Bilanzierungsmodell folgende Biotoptypen, denen eine Wertigkeit in Punkten zugeordnet werden kann:

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff				Zustand Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio- toptypen	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Planungs- umsetzung	Fläche [ha]	Wert- faktor	Flächen- wert
Artenarmes Extensivgrünland (GE)	0,18	3	0,54	versiegelte Flächen WA (X)	0,38	0	0,00
Mesophiles Grünland (GMA)	0,71	3	2,13	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,45	1	0,45
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,02	1	0,02	Straßen und Wege Versiegelung (X)	0,09	0	0,00
Strauch-Baumhecke (HFM)	0,19	3	0,57	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur - Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HSE)	0,19	3	0,57
Artenreicher Scherrasen (GRR)	0,01	1	0,01	4 Einzelbäume (HEB) erhalten ca. 10 m ²	(0,04)	3	0,12
4 Einzelbäume (HEB) erhalten ca. 10 m ²	(0,04)	3	0,12				
Fläche	1,11			Fläche	1,11		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			3,39	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,14
Flächenwert Soll-Zustand – Flächenwert Ist-Zustand = -2,25							
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)						1,14	
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)						3,39	
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)						-2,25	

Für das Ausgleichsdefizit von -2,25 Werteinheiten bezogen auf Hektar, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern und soll durch eine externe Maßnahme erbracht werden. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 162/68, 163/70, 164/71 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen. Die Vorgehensweise dient der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die im Plangebiet vorhandene Baum-Strauchhecke erhalten und eingezäunt. Daher ist mit dem Verlust des Lebensraums des Pirols nicht zu rechnen.

b) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen durch die vorliegende Planung nicht.

c) Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,

Gemeinde Meinersen, Gemeindeteil Seershausen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.
- um die Ziele zu erreichen, ist zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements denkbar.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Es wird daher angeregt, eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung zu integrieren.

Mit ihrer Plan- und Standortentscheidung hat die Gemeinde mit einer wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitete Wohnbauflächen in Anspruch genommen.

Um den Grad der Versiegelungen zu begrenzen, wird lediglich eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen.

3.2.3 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 bereits im 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 geänderte Straßenführungen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den

interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Es wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange wurde gem. § 1a BauGB auf eine zum Bebauungsplan vorliegende Eingriffsbilanzierung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zurückgegriffen. Die Eingriffsregelung ist ergebnisorientiert im Umweltbericht wiedergegeben.

Innerhalb der Prüfung der naturschutzfachlichen Belange kann jahreszeitlich bedingt erst im Zuge der öffentlichen Auslegung auf eine artenschutzrechtliche Kartierung zurückgegriffen werden. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz ergeben sich danach nicht.

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 "Städtetagsmodells" bilanziert.

Besondere Schwierigkeiten haben sich hierbei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege setzt der Bebauungsplan Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Planbereich des Bebauungsplans fest. Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben. Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer externen Ausgleichsfläche umgesetzt. Das Monitoring erfolgt hier unabhängig von den Bebauungsplänen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

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. 0,84 ha Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Umfang von 0,09 ha werden Erschließungsanlagen festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene ortstypische Nutzung im Westen von Seershausen planungsrechtlich gesichert und fortentwickelt. Es wird die erstmalige Versiegelung von maximal ca. 0,38 ha im allgemeinen Wohngebiet vorbereitet, die Anlage einer Straße im Umfang von 0,09 ha geregelt und die Entstehung von rund 0,45 ha Hausgärten vorbereitet.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestimmt der Bebauungsplan die Erhaltung von Gehölzen am Rande des Wohngebietes. Bezogen auf den Einzelbaumbestand innerhalb des Plangebietes bestimmt der Bebauungsplan die Erhaltung des Bestandes bzw. die Schaffung von Ersatz innerhalb des Gebietes und auf einer externen Ausgleichsfläche.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die im Plangebiet vorhandene Baum-Strauchhecke erhalten und eingezäunt. Daher ist mit dem Verlust des Lebensraums des Pirols nicht zu rechnen.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Fläche, Boden, Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei werden nur ein Teil der Eingriffe im Planbereich selber durch Flächenextensivierungen und Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Zur vollständigen Abgeltung des verbleibenden Eingriffs wird eine Maßnahme extern realisiert, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter im Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung und des verwendeten Bilanzierungsmodells auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Die externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 162/68, 163/70, 164/71 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen. Die Vorgehensweise dient der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.

Die Vorkommen der Heide-Nelke und des Deutschen Filzkrautes sind durch eine fachkundige Person an einen geeigneten Ersatzwuchsort umzusiedeln.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale wurden nicht ermittelt. Dem Verlust von Ackerflächen als landwirtschaftliches Produktionsgut steht die künftige Nutzung als Wohnbaufläche gegenüber.

Auf das Gebiet einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen bestehen nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung kommen insofern nicht vor.

Besondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden bereitet die Ausweisung von Wohngebieten nicht vor. Hier sind Hinweise der Fachbehörden zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut, bspw. durch ein Bodenmanagement, in den Umweltbericht aufgenommen worden.

3.3.4 Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226ff)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. Fass. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zul. geänd. durch Art. 2 d. Gesetzes v. 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Regionalverband Großraum Braunschweig.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zul. geänd. durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes v. 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zul. geänd. durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Daten zur Natur 2008, nach Ssymank 1994)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gemeinde Meinersen, Gemeindeteil Seershausen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07/2002
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – Teil 1, 01/2018
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geänd. durch Art. 3 d. Verordn. .v. 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes v. 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geänd. durch Art. 1 d. Gesetzes v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil ¹¹⁾
Allgemeines Wohngebiet (WA))	0,84 ha	75 %
Straßenverkehrsflächen	0,09 ha	8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,19 ha	17 %
Gesamtfläche	1,12 ha	100 %

5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Meinersen beabsichtigt, mit der Festlegung des Gestaltungsrahmens eine Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der neu entstehenden baulichen Anlagen zu erzielen. In Seershausen prägen traditionelle Dachneigungen das Erscheinungsbild der Gebäude.

Auf das Erscheinungsbild und die künftige Ortsansicht wird ebenfalls besonderer Wert gelegt. Deshalb soll durch die Festlegung Dachneigungen eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung zu tragen.

¹¹⁾ Rechnerische Differenzen gehen auf Rundungen zurück

Zur ausreichenden Versorgung des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Einstellplätzen sind im Plangeltungsbereich je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Am 23.05.2018 gibt der Landkreis Gifhorn folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine 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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

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

Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante allgemeine Wohngebiet mit mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, 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 vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen.

Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

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

Am 23.09.2021 ergänzt der Landkreis Gifhorn seine Hinweise um folgende Stellungnahme:

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

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

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

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

1. Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/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 Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO

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)

Der Wasserverband Gifhorn gibt am 02.09.2021 folgende Hinweise:

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 (max. 48 m³/h) erfüllt.

- Archäologische Denkmale

Am 23.05.2018 gibt die Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn folgende Hinweise:

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

- Immissionsschutz

Mit der Stellungnahme vom 15.05.2018 teilt die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt am 24.04.2018 folgende Hinweise:

Da das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, sind zu erwartende Emissionen in Form von Stäuben, Gerüchen und Lärm von der zukünftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren. Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Betrieb des 200 m westlich gelegenen Beregnungsaggregats zu keinerlei Konflikten führen darf und die Aufrechterhaltung der Beregnung sicherzustellen ist.

- Landwirtschaftliche Belange

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt am 24.04.2018 folgende Hinweise:

Während der Baumaßnahmen muss die Durchlässigkeit des Baukelroder Wegs für Landmaschinen zu jeder Zeit gegeben sein, da dieser Wirtschaftsweg der Erschließung der dahinter gelegenen Feldmark dient.

Hinsichtlich der geplanten Bepflanzung bzw. Erhaltung des Bewuchses an der westlichen Plangebietsgrenze merken wir an, dass eine Beschattung der Ackerflächen und eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung durch hereinwachsendes Wurzelwerk durch angemessene Grenzabstände und Pflegemaßnahmen zu vermeiden ist.

Das Landvolk Niedersachsen gibt am 17.09.2021 folgende Hinweise:

Durch die Maßnahme darf keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten der benachbarten Flächen eintreten. Im Zusammenhang mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Tätigkeit ist insbesondere während der Ernte und der Bestellung mit Staub zu rechnen. Ebenso kann es durch Fahrzeugbewegungen der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte zu Emissionen kommen.

Des Weiteren kann in der Vegetationsperiode durch die aufstehenden Feldfrüchte (z. B. Blüte der Rapsfrucht etc.) zu Pollenflug und weiteren Umständen kommen, die von der künftigen Wohnbevölkerung als lästig angesehen wird.

Weiterhin kann durch das Aufbringen von organischen Düngern und Substrat eine Geruchsemission entstehen. (...)

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass für die Abgrenzung des Baugebietes entsprechende Pflanzungen sinnvoll sind, die nach den phytosanitären Vorgaben der Fachbehörde, Landwirtschaftskammer Gifhorn, geplant und durchgeführt werden sollten.

Ferner darf der landwirtschaftliche Verkehr durch die Verwirklichung des Baugebietes nicht behindert werden.

- Ver- und Entsorgung

Am 23.04.2018 gibt die Deutsche Telekom Technik GmbH folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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 künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

Gemeinde Meinersen, Gemeindeteil Seershausen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

"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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gibt am 17.05.2018 folgende Hinweise:

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

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

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

- Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN gibt am 20.04.2018 einen Hinweis, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Das LGLN gibt am 07.09.2021 folgende Hinweise:

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

- Gebäudehöhe

Die Bundeswehr gibt am 19.04.2018 folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz Bückeburg/Wunstorf.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist demzufolge mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb/ Flugplatz zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Anhand der mit Bezug übersandten Unterlagen bestehen aus Sicht der Bundeswehr keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, sofern eine Bauhöhe von maximal 30 m über Grund nicht überschritten wird.

- Archäologische Fundstelle

Die Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn gibt am 23.09.2021 folgende Hinweise:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung ist zu rechnen.

Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen. Dabei ist zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Untersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten werden nicht von der Kreis- und Stadtarchäologie getragen.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorwurf durch Offenlage vom 17.04.2018 bis 18.05.2018 durchgeführt.

7.2 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 17.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.05.2018 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 18.08.2021 bis zum 24.09.2021 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2 (2) BauGB mit Datum vom 17.08.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung werden rd. 0,84 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 0,09 ha entfallen auf die Erschließungsstraße mit Wendeanlage und 0,19 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die vorhandenen Gehölze.

Durch den Bebauungsplan wird die vorhandene ortstypische Nutzung im Westen von Seershausen planungsrechtlich weiterentwickelt, um für die Eigenentwicklung eine Vorsorge zu treffen. Es wird damit die erstmalige Versiegelung von maximal ca. 0,38 ha im Allgemeinen Wohngebiet und 0,09 ha Erschließungsflächen vorbereitet. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Schutz vor den Emissionen der Landwirtschaft wird innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Erhaltungsfestsetzung getroffen, die die vorhandene Strauch-Baumhecke sichert.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Der mit der Schaffung der Baufläche einhergehende hohe Versiegelungsgrad wird erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben. Die Schutzgüter Pflanzen, Luft/Klima, Mensch und Kultur werden aufgrund ihrer eher untergeordneten Bedeutung nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das potenzielle Vorkommen der strenggeschützten Arten hat die Gemeinde eine Faunakartierung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse ihren Einfluss bei der Erstellung der vorliegenden Planung gefunden haben.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestimmt der Bebauungsplan die Erhaltung von Gehölzen am Rande des Wohngebietes. Bezogen auf den Einzelbaumbestand innerhalb des Plangebietes bestimmt der Bebauungsplan die Erhaltung des Bestandes bzw. die Schaffung von Ersatz innerhalb des Gebietes und auf einer externen Ausgleichsfläche.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird die im Plangebiet vorhandene Baum-Strauchhecke erhalten und eingezäunt. Daher ist mit dem Verlust des Lebensraums des Pirols nicht zu rechnen.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Fläche, Boden, Wasser planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei werden nur ein Teil der Eingriffe im Planbereich selber durch Flächenextensivierungen und Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Zur vollständigen Abgeltung des verbleibenden Eingriffs wird eine Maßnahme extern realisiert, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter im Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung und des verwendeten Bilanzierungsmodells auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Die externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 162/68, 163/70, 164/71 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen. Die Vorgehensweise dient der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse.

Die Vorkommen der Heide-Nelke und des Deutschen Filzkrautes sind durch eine fachkundige Person an einen geeigneten Ersatzwuchsort umzusiedeln.

Gemeinde Meinersen, Gemeindeteil Seershausen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale wurden nicht ermittelt. Dem Verlust von Ackerflächen als landwirtschaftliches Produktionsgut steht die künftige Nutzung als Wohnbaufläche gegenüber.

Auf das Gebiet einwirkende, das Wohnen negativ beeinflussende Immissionen bestehen nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung kommen insofern nicht vor.

Besondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden bereitet die Ausweisung von Wohngebieten nicht vor. Hier sind Hinweise der Fachbehörden zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut, bspw. durch ein Bodenmanagement, in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Die Anregungen sind durch Festsetzungen, Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

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

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

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Gemeindestraße. Die Herstellung der Planstraße wird von der Gemeinde vorgenommen. Da die Gemeinde die Grundstücke selber verkauft, wird sie die Kosten in den Grundstückspreis einkalkulieren.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 18.08.2021 bis zum 24.09.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren ergangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 14.12.2021 durch den Rat der Gemeinde Meinersen als Begründung zum Bebauungsplan beschlossen.

Meinersen, den 27.12.2021

gez. Steffen Weichsler
(Gemeindedirektor)

Siegel