

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan "Mühlenberg III" zugl. 1. Änderung "Mühlenberg II"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.- Ing. H. Schwerdt, M. Sc. Ing. M. Roszewska, Dipl.-Ing. C. Schreiber;  
A. Hoffmann, M. Pfau; 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 Verkehrliche Belange	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Spielflächen	8
2.5 Brandschutz	9
2.6 Immissionsschutz	9
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	11
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>12</b>
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	14
3.2.2 Eingriffsbilanzierung	17
3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	18
3.2.3 Entwicklungsprognose	21
3.2.4 Wechselwirkungen	21
3.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	21
3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten	22
3.3 Zusatzangaben	22
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	23
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
3.3.4 Quellenangaben	24
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>26</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>26</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>31</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>32</b>
7.1 Planungsziel	32
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	32
<b>8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten</b>	<b>34</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>34</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Meinersen liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig. Zugehörige Mitgliedsgemeinden sind Hillerse, Leiferde, Meinersen und Müden (Aller). Die Samtgemeinde hat z. Zt. rd. 20.530 Einwohner (Stand: 06.2018). Davon leben in der Gemeinde Leiferde rd. 4.430 Einwohner.

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

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 knapp 20.530 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Leiferde liegt im Südosten des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Leiferde und Dalldorf. In der Gemeinde Leiferde sind rd. 4.430 Einwohner ansässig.

Die Einbindung in das überregionale Straßennetz erfolgt durch die Bundesstraße B 188, die das Samtgemeindegebiet mit den Bundesstraßen B 214 und B 4 verknüpft. Von regionaler Bedeutung sind die Landesstraßen L 299, L 414, L 283 und L 320 und diverse Kreisstraßen. Anschluss an die Autobahn A 2 Ruhrgebiet – Magdeburg – Berlin besteht südlich 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 Leiferde.

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 Samtgemeinde Meinersen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>1)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren 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 Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den inter-

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 in der aktuellen Fassung

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

nationalen 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 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 Leiferde als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt und unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten. Insofern sollen 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner für die Eigenentwicklung bereitgestellt werden. Entsprechend der Bevölkerungszahl werden in Leiferde also ca. 76 Wohneinheiten in 5 Jahren benötigt um dem Bedarf für Innere Umsetzung zu entsprechen.

Mit der vorliegenden Planung wird ein ca. 0,77 ha großes allgemeines Wohngebiet festgesetzt für ein Baugrundstück für eine Kindertagesstätte. Dafür wird eine Fläche herangezogen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

In den zeichnerischen Festlegungen des RROP ist der Bereich als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen festgelegt (III 2.1 (7)).

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

---

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

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Fassung von 1977, der für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Für die Gemeinde Leiferde ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 37. Änderung seit 30.11.2017 wirksam ist. Der hier vorliegende Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Inhalte des Bebauungsplans tragen dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Nr. 2 BauGB Rechnung.

Der Plangeltungsbereich grenzt östlich an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenberg II" mit örtlicher Bauvorschrift an, der gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.07.2015 in Kraft getreten ist. Die dort festgesetzte Straße, die bisher stumpf am Acker endet, wird im südöstlichen Bereich des zu planenden Gebietes als Fortführung der Verkehrsfläche in den Bebauungsplan "Mühlenberg III" mit einbezogen.

Westlich des Kreisverkehrsplatzes befindet sich das Baugebiet an der freien Strecke. Insofern werden dort die Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) beachtet. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wird in angemessener Weise gesichert. Parallel werden Gespräche mit dem Landkreis Gifhorn geführt zwecks Verschiebung des OD-Steins respektive der Ortstafel.

Im Hinblick auf den Schutz der umliegenden Bebauung sowie der planungsrechtlich vorbereitenden Bebauungsentwicklung ist der Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm von der Kreisstraße K 45 zu beachten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können, ist ein Schalltechnisches Gutachten<sup>3)</sup> erstellt worden, dessen Ergebnisse in weiteren Kapiteln der Begründung berücksichtigt werden.

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.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ist ein Defizit von 0,48 Werteinheiten nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 festzustellen. Hier erfolgt die Zuordnung einer externen Maßnahme.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Zu diesem Zweck erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Jedes Kind hat nach Maßgabe des § 24 des Achten Buches des Sozialgesetzbuches (SGB VIII) einen Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens.

---

<sup>3)</sup> Schallimmissionsprognose zum Straßenverkehrslärm sowie den zu erwartenden Geräuschen einer geplanten Kindertagesstätte im Rahmen der Bauleitplanung "Mühlenberg III" in Leiferde, DEKRA, Bericht- Nr. 244-86/A42687/551323043-B01, Stuttgart, Entwurf 29.03.2018

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Der Anspruch ist gegenüber dem örtlichen Träger geltend zu machen, in dessen Gebiet sich das Kind nach Maßgabe des § 86 SGB VIII gewöhnlich aufhält. Er ist möglichst ortsnah zu erfüllen. Um dem gesetzlich zugesicherten Recht der Eltern auf Betreuung ihrer Kinder in der Gemeinde Leiferde nachkommen zu können, ist aufgrund der Dringlichkeit Eile geboten.

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 den Bebauungsplan werden Versiegelungen und die Errichtung einer baulichen Anlage vorbereitet. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen sowohl im Planbereich als auch durch externe Maßnahmen umgesetzt.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde und südlich der "Volkser Straße" das bestehende Baugebiet "Mühlenberg II" zur Errichtung einer Kindertagesstätte, welche in ihrem Endausbau fünf Gruppen aufnehmen soll, weiterentwickelt. Für diese Fläche weist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen bereits Wohnbaufläche aus, so dass die Baurechtsschaffung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen kann.

Der Plangeltungsbereich umfasst im Norden den Radweg an der Volkser Straße. Um den OD-Stein, der z. Zt. westlich des Kreisels in der Volkser Straße liegt, weiter nach Westen (mind. westlich des Zufahrtbereiches Kindergarten) verschieben zu können, wird der südliche Straßenbereich in den Bebauungsplan mit einbezogen. Hier soll ein Fußweg auf Hochbord errichtet werden, um den innerörtlichen Charakter herzustellen. Da ein Teilbereich der Straßenparzelle der Volkser Straße durch den damals neu geplanten Kreisverkehr und Nebenanlagen bereits durch den Bebauungsplan "Mühlenberg II" überplant wurde, erfolgt für diesen Plan zugleich die 1. Änderung.

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

---

Im Sinne der Intention der Gemeinde, Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, wurden im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich Wohnbauflächen dargestellt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt nach § 4 Abs. 3 der BauNVO dabei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Gemeinde plant für den Bereich südlich der Volkser Straße und westlich des Baugebietes Mühlenberg II eine Fläche für eine Kindertagesstätte auszuweisen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bezug zur Nachbarschaft aufgrund der Fläche der zu erwartenden Bebauung und des gewählten Grundstückes mit 0,4 gewählt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten sowie für eine eventuelle Regenrückhaltung wird aufgrund des konkreten Bauvorhabens gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 um bis zu 80 % zugelassen.

Mit Blick auf die Lage am Ortsrand wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Eingeschossigkeit bestimmt. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung entsprechend der Bebauung im östlich angrenzenden Baugebiet "Mühlenberg II" anzupassen. Bezugshöhe für die Höhe bildet das gewachsene Gelände gem. Definition der NBauO. Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Am Ost- und Südrand wird eine Anpflanzfestsetzung am Übergang zur bestehenden Wohnbebauung und angrenzend an den Appelweg in einer Breite von 3,00 m definiert. Bei der Bepflanzung von Grünflächen im Randbereich zu den Ackerflächen ist darauf zu achten, dass hier keine bekannten Schädlingswirtpflanzen gesetzt werden. Diese sollen regelmäßig gepflegt und zugeschnitten werden, um eine Beschattung oder das Hereinwachsen von Wurzeln oder Ästen in die landwirtschaftlichen Flächen möglichst zu vermeiden.

Die Festsetzung "offene Bauweise" erhält im Sinne der zu planenden Bauaufgabe eine abweichende textliche Festsetzung, die Gebäude mit einer größeren Länge als 50 m zulässt.

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Planungsgebiet liegt südlich der Volkser Straße (K 45).

Vorab gab es eine Stellungnahme, des Fachbereiches 8.2 – Kreisstraßenwesen des Landkreises Gifhorn, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wird.

Die Zufahrt zur Kindertagesstätte soll ausschließlich von der Volkser Straße erfolgen. Da sich die Kita im Bereich der freien Strecke der Volkser Straße befindet, wäre diese Planung gemäß § 24 Abs. 1 Satz 2 NStrG nicht umsetzbar.

Die Erschließung müsste über den südöstlich gelegenen und aus dem Baugebiet "Mühlenberg II" weiter geführten Appelweg erfolgen. Die Gemeinde präferiert einen Anschluss über die Volkser Straße, um das Baugebiet "Mühlenweg II" nicht durch die Zusatzverkehre zu belasten. Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes wird die Straße Appelweg fortgeführt und für die künftige Entwicklung des Baugebiets "Mühlenberg IV" vorbereitet.

Voraussetzung für eine direkte Anbindung der Kita an die Kreisstraße K 45 ist eine Verlegung des Ortsdurchfahrtsteins (OD) Leiferde nach Westen, mindestens bis einschließlich der geplanten Zufahrt zum Kita- Gelände.

Für die OD-Verlegung müssen zwei Voraussetzungen geschaffen werden: der "Innerortscharakter" und die "Erschließungsfunktion" der jeweiligen Kreisstraße. Die Erschließungsfunktion ergibt sich aus der direkten Anbindung der Kita an die Kreisstraße K 45 und ist damit sichergestellt. Der Innerortscharakter müsste durch geeignete bauliche Maßnahmen (Gehweg, Parkbuchten etc.) im Seitenraum der Kreisstraße K 45 geschaffen werden. Auf die Länge der neuen OD müsste der vorhandene Radweg entsprechend der RASSt durch einen Gehweg mit Hochbord und entsprechenden Entwässerungsvorrichtungen ergänzt oder ersetzt werden.

Für den Bereich außerhalb der OD-Grenze setzt der Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB eine von der Bebauung freizuhalten Fläche fest. Dort dürfen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbandrand Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulasträgers nicht errichtet werden. Gleichzeitig besteht dort ein Zu- und Abfahrtsverbot. Der Bebauungsplan schließt an der Stelle die Errichtung einer zweiten Zu- oder Abfahrt sowie der Stellplätzen für das Baugrundstück nicht aus. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und Landkreis Gifhorn zu regeln.

Im Bereich der neuen OD würde entlang der Kreisstraße K 45 die Bauverbotszone wegfallen. Dementsprechend bestünden weder für das Bauvorhaben noch für die Stellplätze straßenrechtliche Abstandsaufgaben.

Die Abt. 3.4 – Verkehrswesen des Landkreises hat in Aussicht gestellt, die Ortstafel, welche für die innerörtliche Geschwindigkeit von 50 km/h Relevanz besitzt, bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Kita-Geländes zu versetzen.

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

Der Bebauungsplan setzt keine Stellplätze innerhalb der K 45 fest. Die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück für die in der Kita Beschäftigten werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück nachzuweisen sein. Zusätzlich sollten Stellplätze in ausreichender Anzahl für den Bring- und Abholdienst der Kinder vorhanden sein. Die Samtgemeinde als Bauvorhabenträgerin wird die Anzahl der auf dem Grundstück erforderlichen Stellplätze mit dem Landkreis abstimmen. Der Bebauungsplan lässt mit seinen Festsetzungen auch innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung von Stellplätze und deren Bewegungsflächen zu. Hierfür ist gem. § 24 NStrG eine gesonderte Ausnahmegenehmigung beim Landkreis Gifhorn zu beantragen. Im Fall der Verschiebung der OD entfällt die rechtliche Grundlage für die Bauverbotszone und somit auch die Notwendigkeit der Ausnahmegenehmigung.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

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

Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, so viel nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Dies dient auch dazu, die Eingriffe in das Gleichgewicht des belebten Bodens zu minimieren. Es könnten beispielweise Regenwasserzisternen angelegt werden, so dass der Wasserabfluss geregelt erfolgen kann.

## **2.4 Spielflächen**

---

Das KiTaG in der Fassung vom 7. Februar 2002 fordert in § 6 Abs. 2, dass Kindertagesstätten über eine ausreichende Außenfläche zum Spielen verfügen müssen.

Als Richtwert geht man von einer Außenfläche von 12 m<sup>2</sup> je Kind aus, das gleichzeitig betreut wird.



## 2.5 Brandschutz

---

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

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde. Dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h) erfüllt.

## 2.6 Immissionsschutz

---

### - Straßenverkehrslärm

Das geplante Baugebiet befindet sich südlich der Kreisstraße K 45/ "Volkser Straße". Dort ist nach Zählungen des Landkreises Gifhorn mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von ca. 1.829 Kfz/24 h sowie mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 5,5 % zu rechnen. Bei der Realisierung der Planung ist im Jahre 2030 mit einer DTV von ca. 2.517 Kfz/24 h zu rechnen.

Mit Blick auf das erhöhte Verkehrsaufkommen hat die Gemeinde ein Fachgutachten beauftragt, welches den Verkehrslärm der Kreisstraße auf das Plangebiet sowie die aus der Nutzung der Kindertagesstätte auftretenden Emissionen auf die Nachbarschaft untersucht.

Die Orientierungswerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tage und von 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet teilweise überschritten. Im Bereich der nördlichen Baugrenze werden die genannten Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) überschritten, bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h auf der Volkser Straße. Nach der 16. BImSchV liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) die Immissionsgrenzwerte bei 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) nachts. Insofern werden im Bereich der nördlichen Baugrenze die genannten Immissionsgrenzwerte um etwa 2 dB(A) überschritten, ab einer Entfernung von rd. 30 m zur Volkser Straße eingehalten.

Von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist insbesondere dann auszugehen, wenn wohnlich genutzte Außenbereiche (Terrassen/Balkone) einen Mindestabstand von 30 m zur südlichen Straßenbegrenzung der Volkser Straße aufweisen und Fenster zu Schlafräumen bei Entfernungen von < 30 m zur Straße entweder an der straßenabgewandten Südfassade angeordnet werden oder eine zusätzliche Lüftungseinrichtung vorgesehen wird. Weitergehende (aktive) Schallschutzmaßnahmen sind dann nicht erforderlich.

Durch die Versetzung der Ortstafel wird die zulässige Geschwindigkeit nördlich des Plangebiets auf 50 km/h reduziert. Es ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet sich deutlich geringere Beurteilungspegel ergeben. Insofern lässt der Bebauungsplan den Einzelnachweis zu.

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

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

In dieser Folge wurden folgende Gründe erwogen:

Der Verkehrslärm von der Straße ist vorhanden. Durch die innergemeindliche Lage sowie die weiter westlich geplante Baulandentwicklung kommt ein Verzicht auf die Ausweisung von Bauland nicht in Frage. Die Art der geplanten baulichen Nutzung und die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine adäquate Nutzung.

Die Errichtung von Lärmschutzanlagen ist entlang der Kreisstraße aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Hinzu kommt, dass auch eine Schirmhöhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze, z. B. durch eine Mauer, ggf. im Erdgeschoss zu Pegelminderungen führen kann, jedoch nicht in den darüber liegendem Obergeschoss. Des Weiteren kann durch entsprechende innere Organisation resp. Eigenabschirmung des Baukörpers sowie die geplante Verlegung der Ortstafel eine Reduktion der Lärmbelastung erfolgen.

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

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

Im vorliegenden Fall handelt sich um eine Nutzung im Tageszeitraum. Das Gutachten ermittelt die Lärmpegelbereiche I bis III als bestimmende Größe für den baulichen Schallschutz, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird. Detaillierte Aussagen zu den damit einhergehenden baulichen Erfordernissen gibt das Schallgutachten.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist unabhängig vom baulichen Schallschutz dort eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich, wo die 45 dB(A)-Isophone in der Nachtzeit überschritten wird. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den festgesetzten Lärmpegelbereichen dort eine fensterunabhängige Belüftung notwendig, wo die Orientierungswerte von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten werden.

#### **- Geräusche durch die Kindertagesstätte**

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, innerhalb dessen Kindertagesstätten gemäß der BauNVO grundsätzlich zulässig sind. Da die Errichtung einer KiTa im Plangebiet auch den Planungshintergrund für den Bebauungsplan darstellt, wurde nachfolgend eine orientierende schalltechnische Betrachtung durchgeführt.

Nach § 22 BImSchG [2] ist Folgendes zu beachten:

*"(1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden."*

Als Kinder sind Personen bis 14 Jahre zu bezeichnen. Damit ist zu berücksichtigen, dass Geräusche durch Kinder grundsätzlich als sozialadäquat eingestuft werden.

Das Schallgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

#### **- Zitatbeginn**

*Bei Errichtung der KiTa sollte jedoch auf eine unter schalltechnischen Gesichtspunkten optimierte Anordnung von Spielgeräten und Aufenthaltsbereichen geachtet wer-*

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

*den, sofern diese nicht anderen wichtigen Erfordernissen (wie Sicherheit und Platzbedarf der Kinder) entgegenstehen.*

*Die höchsten Geräuschpegel sind auf dem östlich angrenzenden Wohngrundstück zu erwarten. Im östlichen Bereich der KiTa-Außenflächen kann ein Verzicht auf Bepflanzung möglicherweise die Kinder aufgrund mangelnder Versteckmöglichkeiten animieren, mehr die westlichen Freibereiche zu nutzen, die weiter entfernt von der Wohnbebauung "Mühlenberg II" liegen.*

*An der östlichen Grundstücksgrenze bietet sich, außerhalb der Umzäunung der KiTa-Außenflächen, die Errichtung eines Sichtschutzes (dichter Bewuchs) zum angrenzenden Wohngrundstück an.*

*Die geplante Erschließung über die nördlich verlaufende K 45 ist gegenüber einer Erschließung über den Appelweg zu bevorzugen, um Geräusche durch den Pkw-Verkehr an der bestehenden Wohnbebauung zu minimieren.*

*Im KiTa-Gebäude sollten Schlafräume aufgrund des Verkehrslärms auf der K 45 an der Südseite angeordnet werden, was die derzeitigen Planungen berücksichtigen.*

#### **- Zitatende**

Durch die gewählten Planfestsetzungen stellt die Gemeinde die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angemessener Weise sicher.

#### **- Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Durch landwirtschaftliche Verkehre kann es in den Randbereichen zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung (Geräusch-, Staub, und Geruchsemissionen) kommen. Die Feldberegnung bzw. die Wasserförderung durch Dieselaggregate verursacht Geräusche, die im Plangebiet wahrnehmbar sein können.

Die o. g. Beeinträchtigungen treten in der Regel saisonal bedingt auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Wohngebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den angrenzenden Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen.

## **2.7 Grünordnung und Landschaftspflege**

Durch die Festsetzung eines 0,90 ha großen Plangeltungsbereiches werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insgesamt handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich. Der Plangeltungsbereich befindet sich westlich der bebauten Ortslage von Leiferde, südlich der Kreisstraße K 45. Im Osten befindet sich die bebaute Ortslage von Leiferde mit dem Baugebiet "Mühlenberg II".

Für den Plangeltungsbereich wird 0,77 ha allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für eingeschossige, abweichende Bauweise festgesetzt. So kann es zu einer Versiegelung von 0,56 ha bei einer zulässigen Überschreitung von bis zu 80 % für Stellplätze, ihre Zuwegung sowie Regenrückhaltung kommen. Darüber hinaus werden im Umfang von 0,05 ha Anpflanzfestsetzung auf Baufläche festgeschrieben sowie 0,13 ha Straßen und Wege. Nach Bemessung des Flächenwertes der Planung und des Bestandes ergibt sich in der Bilanz ein Defizit.

Der Flächenwert der Planung beträgt	0,35 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	0,83 WE
<b>Bilanz / Defizit:</b>	<b>- 0,48 WE</b>

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Für das Ausgleichsdefizit, das maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, und die potenziell entfallenden drei Bäume, ist ein Ausgleich zu fordern und soll durch eine externe Maßnahme erbracht werden. Diese soll nach Abstimmung zwischen der Gemeinde, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, dem Grundstückseigentümer und dem Forstamt der Landwirtschaftskammer auf dem Flurstück 15/0, Flur 58 in der Gemarkung Neubokel stattfinden. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme werden vorhandenen Nadelforstflächen in Laubwald umgewandelt, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen. Die Maßnahme wird verträglich nachgewiesen.

Auf Grund der bisherigen Nutzung des beplanten Geländes als landwirtschaftliche Fläche besteht ein grundsätzliches Potential für Feldlerchen. Da man bei den Feldlerchen von einem Abstand zu bebauten Flächen von 100 m ausgehen kann, ist es unwahrscheinlich, dass in der direkten Nachbarschaft, dem Baugebiet "Mühlenberg III" und der Kreisstraße Feldlerchen vorkommen. Hier, wie überhaupt, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet.

Die Baufeldfreilegung hat außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen; also nicht in der Zeit vom 15.03. bis 15.07. eines jeden Jahres.

Die Nutzung der Ackerflächen erfolgt 2018 als Kartoffelacker, insofern ist von einer geringen Eignung für Arten auszugehen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

### **3.0 Umweltbericht**

---

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

### **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 dem Bebauungsplan "Mühlenberg III", der eine Fläche von 0,90 ha umfasst, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) neu ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde und dem Baugebiet "Mühlenberg II" und südlich der Kreisstraße K 45/ "Volkser Straße", am Übergang zur freien Landschaft. Da das Gebiet voraussichtlich nach Westen weiterentwickelt wird, wird dort keine Anpflanzungsfestsetzung getroffen.

Mit der Planung wird voraussichtlich eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen entstehen können. So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Kitaplätzen in einer Kindertagesstätte für die Eigenentwicklung in Leiferde entsprechend dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Rechnung getragen.

### 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>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>5)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>6)</sup> <sup>7)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>8)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen ist darüber hinaus beachtet worden.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

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

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn <sup>9)</sup>,
- ☞ das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen,
- ☞ Bodenübersichtskarten,

---

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

<sup>5)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>6)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>7)</sup> DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

<sup>8)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung

<sup>9)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden,

- ☞ Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

#### **Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:**

Die Gemeinde hat die Erstellung eines Schallgutachtens in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Rahmen der vorliegenden Begründung berücksichtigt wurden.

### **3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen**

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>10)</sup>.

*Planungsstand:* Festsetzung als 0,77 ha allgemeines Wohngebiet, 0,05 ha Anpflanzung auf Baugebiet sowie 0,13 ha Verkehrsfläche.

*Größe, Lage, räumliche Situation:* ca. 0,80 ha am Westrand des geplanten Baugebietes "Mühlenberg II" werden landwirtschaftlich als Acker genutzt.

**Belange des Umweltschutzes einschli. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)**

**Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt**

**Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen**

**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

**Bestand:** 0,80 ha intensiv genutzter Ackerflächen; östlich grenzt die bebaute Ortslage mit dem Baugebiet "Mühlenberg II" an, im Westen die offene Feldflur.

**Auswirkungen:** Durch die Planung wird die Errichtung baulicher Anlagen und Neuversiegelungen durch Zufahrten und Stellplätze vorbereitet. Die intensivgenutzte Monokultur der

<sup>10)</sup> Niedersächsischer Städtetag 2006; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 7. überarbeitete Auflage, Hannover

- (§ 1 (6)Nr. 7a BauGB) Ackerfläche in direkter Nähe zur bebauten Ortslage wird durch außerhalb der Bebauung durch eine vielfältigere Gartenstruktur und Anpflanzung ersetzt.

Durch die lokale Zunahme der Emissionsbelastung, Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der weitest gehenden Beseitigung der Bodenfunktionen im Bereich der Neuversiegelungen sind weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt anzunehmen. Durch die geringe Bedeutung der Flächen in der Bestandssituation für das Schutzgut wird allerdings nur von einer mittleren Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt ausgegangen.

### **Geologie und Boden**

**Bestand:** Intensiv genutzte Ackerflächen: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Bodenart: Podsol und Podsol-Pseudogley. Keine bis sehr geringe Erosionsgefahr.

**Auswirkungen:** Durch Versiegelung Verlust von Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

**Fläche:** 0,80 ha

**Bestand:** Die Fläche wird aktuell landschaftlich genutzt.

**Auswirkungen:** In einem ersten Abschnitt wird die weitere Baulandentwicklung in der Gemeinde vorbereitet. Hierzu erfolgt die Errichtung einer benötigten Kindertagesstätte, für welche in der Gemeinde keine bestehenden Flächen verfügbar waren. Durch zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl erfolgt eine bessere Ausnutzung der Fläche.

### **Wasser, Grundwasser**

**Bestand:** Kein Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate, geringe bis mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung und hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine.

**Auswirkungen:** Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist nur als diffuse flächige Versickerung vorgesehen. Durch die Versiegelung entfällt der potentielle Schadstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung in den bodenoffenen Bereichen.

### **Luft, Klima**

**Bestand:** Die Funktionsfähigkeit von Klima/Luft dieses Raumes im Naturhaushalt am Ortsrand wird als beeinträchtigt bis mäßig beeinträchtigt bewertet.

**Auswirkungen:** Durch Neuversiegelungen und die Zunahme von verkehrsbedingten Emissionen findet eine weitere Beeinträchtigung des Mikroklimas statt.

### Landschaft

**Bestand:** Lage am Ortsrand am Übergang zur ausgeräumten Feldflur. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich ist in seiner Erholungseignung als beeinträchtigt eingestuft. Der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt.

**Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit:** Eine Beeinträchtigung der visuellen Sichtbeziehungen auf den Ortsrand ist aufgrund der vorgesehenen Maßnahme nur im nicht erheblichen Umfang zu erwarten.

**Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete**  
(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

**Bestand:** Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete in der Nähe. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich westlich der Ortslage.

**Auswirkungen:** Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

**Bevölkerung, menschliche Gesundheit**  
(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

**Bestand:** Das Plangebiet liegt unmittelbar am westlichen Rand des Baugebietes "Mühlenweg II" und des Ortsrandes von Leiferde. Der Planbereich wird teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Planbereich grenzt an die Kreisstraße K 45/ "Volkser Straße". Es besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm.

**Auswirkungen:** Durch das Bauvorhaben ist mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Es werden jedoch voraussichtlich keine zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträgliche Emissionsbelastungen in erheblichem Umfang von den Vorhaben ausgehen.

**Kultur- und sonstige Sachgüter**  
(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen. Das ackerbauliche Ertragspotential für den Teilbereich der zu überplanenden Fläche der landwirtschaftlich genutzt wird, ist als gering zu bewerten. Durch die Planung entstehen in diesem Bereich wirtschaftlich und infrastrukturell bedeutsame Räume für die Gemeinde Leiferde. Das Schutzgut kann daher als nicht beeinträchtigt bewertet werden.

**Emissionen, Abfall und Abwasser, Altlasten**  
(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

**Bestand:** Das Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorbelastet.

**Altlasten:** Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.

**Auswirkungen:** Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer hohen Neuversiegelung und Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.



<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.</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> Darstellung als: bauleitplanerisch gesicherter Bereich.</p> <p><b>Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993):</b> Im Maßnahmenplan zum <b>Landschaftsrahmenplan</b> ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Erhaltung der Luftqualität</b> (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)</p>	<p><b>Bestand:</b> Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Leiferde. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Durch die Planung kommt es zu Neuversiegelungen, welche die Kaltluftentstehungs-, Luftreinigungs- und Luftaustauschfunktion dieses Bereiches weiter einschränkt. Die Realisierung der Kita führt aber durch die geringe Ausgangsbedeutung für das Schutzgut in diesem Bereich voraussichtlich nur zu einer geringen Beeinträchtigung der Luftqualität.</p>
<p><b>Wechselbeziehungen</b> (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)</p>	<p>Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.</p>

### 3.2.2 Eingriffsbilanzierung

Durch die Festsetzung eines 0,77 ha großen Baugebietes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insgesamt handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich. Der Planungsbereich befindet sich westlich der bebauten Ortslage von Leiferde, südlich der Kreisstraße K 45. Im Osten befindet sich die bebaute Ortslage von Leiferde mit dem Baugebiet "Mühlenberg II".

Für den Plangeltungsbereich werden 0,77 ha allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für eingeschossige abweichende Bauweise festgesetzt. Für Stellplätze und Zuwegungen darf die Grundflächenzahl um bis zu 80 % überschritten werden. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 0,56 ha inklusive zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl kommen. Darüber hinaus wird im Umfang von 0,05 ha ein Pflanzgebot zum östlich angrenzenden Wohngebiet und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie 0,13 ha Verkehrsfläche festgeschrieben. Die Mindestflächen des Außenspielbereiches der KiTa werden durch die Verordnung über Mindestanforderungen an Kindertagesstätten festgelegt.

### 3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag 2013, angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.***

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

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

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

#### **• Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

#### **• Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

#### **• Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

#### **• Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

*Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:*

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

*Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.*

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."*

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall "Boden und Wasser" (Biotoptypen) dar.

Der Flächenwert der Planung beträgt	0,35 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	0,83 WE
<b>Bilanz / Defizit:</b>	<b>- 0,48 WE</b>

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

<b>Rechnerische Bilanz</b>							
<b>Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen</b>							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Aus- gleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Aus- gleichsfläche
<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>				<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>			
Acker (A)	0,77	1	0,77	WA 0,4 Versiegelung (X)	0,31	0	0,00
				WA bis zu 80% Versiegelung für Stellplätze und Zufahrten(X)	0,25	0	0,00
				Siedlungsgehölz (HSE)	0,05	3	0,15
				WA 0,4 - Freiflä- chen (PSZ)	0,20	1	0,20
<b>Eingriffsfläche (Fortführung Appelweg)</b>				<b>Eingriffsfläche (Fortführung Appelweg)</b>			
Acker (A)	0,03	1	0,03	Straßen und We- ge – Versiegelung (X)	0,03	0	0,00
<b>Eingriffsfläche (Volkser Straße)</b>				<b>Eingriffsfläche (Volkser Straße)</b>			
Grünfläche (PHZ)	0,03	1	0,03	Gehweg (X)	0,03	0	0,00
Radweg – Versiege- lung (X)	0,07	0	0,00	Radweg- Versiegelung (X)	0,07	0	0,00
		1					
Summe:	0,90		0,83	Summe:	0,90		0,35
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) <math>\Sigma</math></b>			<b>0,83</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) <math>\Sigma</math></b>			<b>0,35</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				0,35			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				0,83			
<b>= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)</b>				<b>- 0,48</b>			

Für das Ausgleichsdefizit, das maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, und die potenziell entfallenden drei Bäume, ist ein Ausgleich zu fordern und soll durch eine externe Maßnahme erbracht werden. Diese soll nach Abstimmung zwischen der Gemeinde, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, dem Grundstückseigentümer und dem Forstamt der Landwirtschaftskammer auf dem Flurstück 15/0, Flur 58 in der Gemarkung Neubokel stattfinden. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme werden vorhandenen Nadelforstflächen in Laubwald umgewandelt, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen. Die Maßnahme wird verträglich nachgewiesen.

#### - Artenschutz

Der Artenschutz gilt unmittelbar und wird beachtet.

### **- Bodenschutz**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

### **- Landschaftsbild**

Um die Flexibilität zu gewährleisten, erfolgen keine Festsetzungen zur freien Landschaft. Aufgrund der öffentlichen Maßnahme ist von einer entsprechenden Eingrünung auszugehen respektive durch die Weiterentwicklung des Baugebietes wird der Übergang zur freien Landschaft weiter nach Westen verschoben.

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen kann der vorbereitete Eingriff nur teilweise kompensiert werden. Der vollständige Ausgleich des Eingriffs kann somit nur unter Inanspruchnahme einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

## **3.2.3 Entwicklungsprognose**

---

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung einer sozialen Einrichtung für die Gemeinde Leiferde kommen. Statt bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden dort neben dem Gebäude und den Verkehrsflächen in angemessenem Umfang Erschließungsflächen und Außenspielflächen mit Anpflanzungen entstehen. Damit wird der am Ortsrand bereits bestehende Gebietscharakter in angemessenem Umfang weiterentwickelt.

## **3.2.4 Wechselwirkungen**

---

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung. Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen. Für entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung wie Nachverdichtungen und Baulückenschließungen oder Konversionen stehen nach Prüfung der Gemeinde in der Ortslage keine Flächen zur Verfügung. Das Zurückgreifen auf bisher unversiegelte Bereiche kann daher im Rahmen der Realisierung der Planung nicht vermieden werden.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Zur Minimierung der Eingriffe sind größere zusammenhängende Gehölzstrukturen im Baugebiet anzulegen.

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten, soweit möglich zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuführen, sodass die abflussmindernde Wirkung der Flächen durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Die Eingriffe der Planung in das Schutzgut Wasser sollen somit minimiert werden.

Für den Fall von Störungen durch Verkehrslärm können Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes (bspw. Schallschutzfenster) zur Minimierung von Lärmbelästigungen beitragen.

Durch die zulässige GRZ wird eine neue zusätzliche Versiegelung von max. rd. 0,56 ha zugelassen. Als Straßen und Wege werden 0,13 ha in Anspruch genommen. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.

Dem stehen ackerbaulich genutzte Flächen gegenüber. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,48 ha Wertfaktoren bezogen auf Hektar. Diese sollen extern ausgeglichen werden. Die erheblichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden somit – nach Stand der derzeitigen Erkenntnisse – in der Summe auf ein nicht erhebliches Maß reduziert.

### **3.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

#### **- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben.

#### **- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte sind untersucht worden. Aufgrund der Nähe zu den Neubaugebieten, der Dringlichkeit der Umsetzung sowie der Verfügbarkeit der Flächen wurde die Entscheidung für den vorliegenden Standort getroffen. Auf die Festsetzung eines geringeren Versiegelungsgrades wurde verzichtet, um zusätzliche Eingriffe an anderer Stelle zu vermeiden.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

---

Bei der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten nur insofern auf, da die Gemeinde Leiferde 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.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Mit dem Bebauungsplan "Mühlenberg III", der eine Fläche von 0,90 ha umfasst, wird ein allgemeines Wohngebiet mit abweichender Bauweise festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde südlich der Kreisstraße K 45/ "Volkser Straße" am Übergang zur freien Landschaft.

Es wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Kitaplätzen für die Eigenentwicklung in Leiferde entsprechend dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Errichtung der Kindertagesstätte wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für die Hauptgebäude vorgesehen. Mit den Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Nebenanlagen und Regenrückhalteeinrichtungen ergibt sich für das Gebiet eine maximal zulässige Versiegelung von rd. 0,56 ha. Einschließlich der Versiegelung der Straßenverkehrsflächen kann es zu einer gesamten Versiegelung von max. 0,78 ha kommen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestimmt der Bebauungsplan die Pflanzung von Gehölzen.

Für in den Baugebieten und Grünflächen nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind den Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 0,48 Werteinheiten (WE) Werteinheiten bezogen auf Hektar nach der Modellbilanzierung des Niedersächsischen Städtetages gegenübergestellt. Hierfür erfolgt eine externe Ausgleichsmaßnahme.

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 wird nur ein Teil der Eingriffe im Planbereich selbst durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Zur vollständigen Abgeltung des verbleibenden Eingriffs wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt der Landwirtschaftskammer eine Aufforstung in der Gemeinde Leiferde extern realisiert, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter im

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung und des verwendeten Bilanzierungsmodells auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Anhaltspunkte für Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes und entlang dessen Grenzen liegen nach Bestandsaufnahme und Auswertung von Gutachten des angrenzenden Baugebietes "Mühlenberg II" nicht vor. Das Artenschutzrecht gilt jedoch unmittelbar und wird beachtet. Bauarbeiten werden außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen und durchgeführt.

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

Auf das Gebiet einwirkende, negativ beeinflussende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet vorkommen. Die sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung kommen insofern nicht vor.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und die Schallimmissionen der Kreisstraße K 45 auf ein nicht wesentlich störendes Maß zu reduzieren, wurden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz vorgenommen, der insbesondere dem Schutz der Nachtruhe dienen. Zum Nachweis, dass die tatsächlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Einzelfall durch geringere passive Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden, ist ein schalltechnischer Einzelnachweis zulässig.

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, beispielsweise 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. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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, Zweckverband 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)



---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- 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 wild lebender 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)
- 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 <sup>11)</sup>
Allgemeines Wohngebiet	0,77 ha	86,0 %
Straßen und Wege	0,13 ha	14,0 %
<b>Planbereich</b>	<b>0,90 ha</b>	<b>100,0 %</b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 02.03.2018 folgende Hinweise:

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Mischgebiete mit min. 96 m<sup>3</sup>/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 von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen.
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 8,0 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 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

<sup>11)</sup> Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt am 07.06.2018 folgende Hinweise:

Bezüglich 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 W 405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (48 m<sup>3</sup>/h) erfüllt.

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

Am 02.03.2018 teilt die **Untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** Folgendes mit:

Die Abfallbewirtschaftungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Weiterhin sind im weiteren Verfahren die An- und Abfahrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr zu beurteilen (öffentliche Verkehrsfläche). Es sind die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung diesbezüglich zu erläutern.

Mit ihrem Brief vom 06.02.2018 gibt die **Deutsche Telekom Technik GmbH** folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** teilt am 21.02.2018 folgende Hinweise mit:

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 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:

- Wichtiger Hinweis
- Kabelschutzanweisungen
- Zeichenerklärung

Die **Avacon Netz GmbH** gibt am 08.02.2018 folgende Hinweise:

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

38542 Leiferde OT Leiferde – Volkser Straße

**Achtung:**

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

**- Immissionsschutz**

Am 02.03.2018 teilt die **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde** Folgendes mit:

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme zur häuslichen Energieversorgung (wie z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpen) zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche kommen kann.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) sind Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die Gemeinde sollte deshalb die ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausschöpfen, um derart mögliche Konflikte zu vermeiden. Es wird darauf hingewiesen, dass dabei die bloße Einhaltung des üblichen Grenzabstandes u. U. nicht ausreichend sein kann.

Mit Schreiben vom 05.02.2018 teilt das **Niedersächsische Landvolk Braunschweiger Land e.V.** Folgendes mit:

In der Sache ist darauf hinzuweisen, dass in einer Entfernung von 200 bis 300 Metern Beregnungsbrunnen vorhanden sind.

Diese werden mit Dieselaggregaten betrieben.

Es steht zu befürchten, dass mit der künftigen Wohnbevölkerung bzw. den im auszuweisenden Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen Konflikte wegen der Emissionen sich ergeben werden.

Bekanntermaßen verursachen Dieselaggregate erhebliche Emissionen, die über die Grenzwerte für erträgliches Wohnen und Arbeiten hinausgehen können.

Diesbezüglich sollte bereits jetzt daran gedacht werden, eine entsprechende Regelung zu finden. Da die Bebauung an die vorhandenen erlaubten Beregnungsaggregate und die ordnungsgemäße Infrastruktur heranrücken, ist bereits jetzt im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass die verträgliche Gestaltung dieser Probleme Teil der Erschließung des Gebiets ist und somit hier geregelt werden muss.

Mit Schreiben vom 07.03.2018 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

Zwei Beregnungsbrunnen, die mittels Dieselaggregat betrieben werden liegen südlich des Plangebietes in etwa 150 m bzw. 300 m Entfernung. Hiervon gehen Immissionen aus. Durch die Bewirtschaftung der umliegenden beregnungstechnisch erschlossenen Ackerflächen entstehen Stäube, Geräusche, Gerüche und Sprühnebel. Die landwirtschaftlich verursachten Immissionen sind von den zukünftigen Nutzern des Plangebietes als ortsüblich zu tolerieren. Wir bitten darum diesen Hinweis mit in den Begründungstext aufzunehmen.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Am 08.02.2018 gibt der **Dachverband der Beregnungsverbände Gifhorn** folgende Hinweise:

In der Sache ist darauf hinzuweisen, dass in einer Entfernung von 200 bis 300 Metern Beregnungsbrunnen vorhanden sind.

Diese werden mit Dieselaggregaten betrieben.

Es steht zu befürchten, dass sich mit der künftigen Wohnbevölkerung bzw. den im auszuweisenden Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen Konflikte wegen der Emissionen ergeben werden.

Bekanntermaßen verursachen Dieselaggregate erhebliche Emissionen, die über die Grenzwerte für erträgliches Wohnen und Arbeiten hinausgehen können.

Diesbezüglich sollte bereits jetzt daran gedacht werden, eine entsprechende Regelung zu finden. Da die Bebauung an die vorhandenen erlaubten Beregnungsaggregate und die ordnungsgemäße Infrastruktur heranrücken, ist bereits jetzt im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass die verträgliche Gestaltung dieser Probleme Teil der Erschließung des Gebiets ist und somit hier geregelt werden muss.

#### **- Hochwasserschutz**

Mit Schreiben vom 05.02.2018 gibt der **Unterhaltungsverband Oker** folgende Hinweise:

Die beplanten Flächen liegen im Einzugsgebiet der Oker, für die der Unterhaltungsverband Oker Unterhaltungspflichtig ist. Die Neueinrichtung des allgemeinen Wohngebietes sieht die Umwandlung von Acker- und Grünlandflächen auf einer Gesamtfläche von 0,93 ha in ein allgemeines Wohngebiet vor. Dabei kann es zu einer maximalen Versiegelung von 0,566 ha kommen. Die sich hieraus ergebende Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses dürfte nicht von wesentlicher Bedeutung sein, wäre jedoch vorzuziehen, wenn zum Brechen von Hochwasserspitzen eine entsprechende Hochwasserrückhaltung geplant würde.

#### **- Landwirtschaftliche Belange**

Am 07.03.2018 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen belasten. Zwischen der Volkser Straße und dem Bockeroder Weg verläuft westlich des von dem Baugebiet betroffenen Flurstücks ein Bach. Dieser wichtige Vorfluter ist in seiner Funktion und Unterhaltung uneingeschränkt zu erhalten.

Bei Starkregenereignissen ist der Danningmoorgraben (Fließrichtung von Leiferde nach Hillerse) i.d.R. überflutet. Zusätzliche Flächenversiegelungen in Leiferde führen zu einem noch höheren Oberflächenwasseraufkommen, das über den Danningmoorgraben dann in Richtung Hillerse abgeleitet wird. Hier sind Lösungen zu erarbeiten mit der Zielrichtung das Oberflächenwasser zu sammeln und verlangsamt in das Grabensystem abzugeben. Die jetzige Entwässerungssituation ist bereits kritisch. Eine zusätzliche Wasserbelastung der Hillerser Gemarkung ist keinesfalls tragbar, gerade auch im Hinblick auf weitere Baugebietserweiterungen. Die Gesamtsituation wäre aus unserer Sicht fachplanerisch gründlich aufzuarbeiten.

Die Kompensation soll auf externen Flächen erbracht werden. Um weitere landwirtschaftliche Flächen zu schonen, bitten wir um Erarbeitung flächensparender Kompensationskonzepte.

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Am 05.02.2018 gibt das **Niedersächsische Landvolk Braunschweiger Land e.V.** folgende Hinweise:

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Abgrenzung des Bebauungsgebiets zu den verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzflächen so gestaltet wird, dass Konflikte möglichst vermieden werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind landwirtschaftsverträglich anzulegen.

Bei der Bepflanzung ist aus hydrosanitärer Sicht Rücksicht auf die angrenzenden Ackerflächen zu nehmen.

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und der gesamten Feldmark gewährleistet ist.

#### **- Kampfmittelbeseitigung**

Das **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover**, teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst am 05.02.2018 mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittel Belastung vorliegt.

#### **- Erschließung**

Am 07.06.2018 teilt die **Untere Straßenbaubehörde** Folgendes mit:

Das Plangebiet "Mühlenberg III" grenzt von Süden her an die freie Strecke der Kreisstraße 45. Um den straßenrechtlichen Anforderungen nach dem NStrG zu entsprechen sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die unter Punkt 2.2 a der Begründung aufgeführten Angaben entsprechen den straßenrechtlichen Bestimmungen.
2. Den unter Punkt 2.2 b der Begründung beschriebenen Park- und Stellplätzen sowie der zweiten Zufahrt kann nur dann ohne Einschränkungen zugestimmt werden, wenn sie sich innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt (OD) befinden. Diese ist im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Landkreis Gifhorn festzusetzen.

Sollten sich die zweite Zufahrt und/oder die Stellplätze außerhalb der OD befinden, sind dafür gesonderte Erlaubnisse bei der Straßenbaubehörde des Landkreises zu beantragen. Dafür wäre zunächst die Erstellung einer Detailplanung erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der K 45 sind dafür bereits im Vorfeld mindestens die folgenden Bedingungen einzuplanen:

- Die Park- und Stellplätze müssen auf dem Gelände der Kita angelegt werden.
- Die Park- und Stellplätze dürfen keinen direkten Zugang zur K 45 haben sondern müssen über die Zufahrt des Kita-Grundstücks angefahren werden.
- Soweit die Park- und Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone angelegt werden sollen, ist hierfür eine gesonderte Ausnahmegenehmigung des Landkreises von der Bauverbotszone nach § 24 NStrG erforderlich. Diese ist im Vorfeld zu beantragen.
- Die zweite Zufahrt kann – wenn überhaupt – nur als Ausfahrt genehmigt werden.
- Für die zweite Zufahrt ist eine gesonderte Sondernutzungserlaubnis des Landkreises nach §§ 18 ff NStrG erforderlich. Diese ist im Vorfeld zu beantragen.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

3. Die unter Punkt 2.2 a angekündigte OD-Verlegung kann nur soweit erfolgen, wie der Seitenraum der K 45 entsprechend der RASSt ausgebaut wird.
4. Alle künftig ggf. erforderlich werdenden Immissionsschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Leiferde.
5. Alle aus der Aufstellung und Umsetzung dieses B-Plans hervorgehenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde Leiferde.

#### **- Bodendenkmale**

Die **Kreisarchäologie Gifhorn** teilt am 14.06.2018 folgende Hinweise mit:

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

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 12.02.2018 bis zum 01.03.2018 in der Verwaltung beteiligt, die allgemeinen Planungsziele wurden bekannt gegeben. Es bestand die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

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

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 01.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.03.2018 aufgefordert.

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

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 07.05.2018 bis zum 07.06.2018 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 04.05.2018 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

---

## 7.0 Zusammenfassende Erklärung

---

### 7.1 Planungsziel

---

Mit dem Bebauungsplan "Mühlenberg III", zugl. 1. Änd. "Mühlenberg II", der eine Fläche von 0,90 ha umfasst, werden 0,77 ha allgemeines Wohngebiet und 0,13 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde und dem Baugebiet "Mühlenberg II" südlich der Kreisstraße K 45/ "Volkser Straße" am Übergang zur freien Landschaft.

Mit der Planung wird eine Kindertagesstätte entstehen können.

So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Kitaplätzen für die Eigenentwicklung in Leiferde entsprechend dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Rechnung getragen. Das Baugebiet "Mühlenberg II" wird durch das Baugebiet "Mühlenberg III" in angemessener Weise erweitert.

Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten und den nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen Überschreitung der GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten sowie für eine eventuelle Regenrückhaltung um bis zu 80 % sind hier Versiegelungen von rd. 0,56 ha kommen. Darüber hinaus werden rd. 0,13 ha Versiegelungen durch Straßenverkehrsflächen kommen.

Im Plangebiet werden rd. 0,05 ha Anpflanzungen ausgewiesen. Die Flächen unterliegen bisher ackerwirtschaftlichen Nutzungen.

Im Ergebnis können die Folgen des Eingriffs nur teilweise durch die Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch planexterne Maßnahmen 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 dem Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet, außerdem fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

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

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, landwirtschaftliche Belange und des Immissionsschutzes sowie die Behandlung des Oberflächenwassers und der Ver- und Entsorgung.



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

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Ergebnis war festzustellen, dass in Bezug auf den Verkehrslärm von der Kreisstraße kein Konflikt besteht. Es wurden entsprechende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, der insbesondere dem Schutz der Nachtruhe dient vorgenommen.

Mit der Verlegung der OD-Grenze wird auch die Ortstafel versetzt, welche eine Geschwindigkeitsbegrenzung nach sich zieht; damit werden die Verkehrslärmbelastung und die Unfallgefahr deutlich reduziert.

Des Weiteren wurde ein Baugrundachten erstellt, dessen Ergebnisse bei der Realisierung der Planung berücksichtigt werden.

Zur Ermittlung der Eingriffsbilanz haben zuvor Ortsbegehungen stattgefunden. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Geländes als landwirtschaftliche Fläche besteht ein grundsätzliches Potential für Feldlerchen. Da man bei Feldlerchen von einem Abstand zu bebauten Flächen von 100 m ausgehen kann, ist es unwahrscheinlich, dass in der direkten Nachbarschaft, dem Baugebiet "Mühlenberg III" und der Kreisstraße, Feldlerchen vorkommen. Hier, wie überhaupt, gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet. Die Baufeldfreilegung hat außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen; also nicht in der Zeit vom 15.03. bis 15.07. eines jeden Jahres.

Denkmalschutzrelevante Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Bewertung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im sog. "Städtetagsmodell" 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 nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt 0,83 Wertfaktoren bezogen auf Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt 0,35 Wertfaktoren. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von 0,48 Wertfaktoren vor.

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.

Für die Kompensation für die Natur und Landschaft ist u. a. die Anlage einer Strauchhecke im Osten und Süden des Gebiets vorgesehen. Die Eingriffe können nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird extern auf dem Flurstück 15/0, Flur 58 in der Gemarkung Neubokel erbracht. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme werden vorhandene Nadelforstflächen in Laubwald umgewandelt, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen. Die Maßnahme wird verträglich zwischen der Gemeinde, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, dem Grundstückseigentümer und dem Forstamt der Landwirtschaftskammer nachgewiesen. Im Ergebnis verbleiben bzw. entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

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

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Potenzielle Konflikte mit den Emissionen der Feldberegnung können durch technische Maßnahmen an den Beregnungsanlagen vermieden werden. Die Gemeinde wird, wenn erforderlich, mit den Feldberegnern einvernehmliche, vertragliche Vereinbarungen treffen, so dass durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass sowohl die Kindertagesstätte als auch die Anwohner der angrenzenden Bereiche, nicht beeinträchtigt werden.

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

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

---

Der Gemeinde Leiferde entstehen Kosten durch die Planumsetzung der Kindertagesstätte und ihrer Erschließung.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 07.05.2018 bis 07.06.2018 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 26.06.2018 durch den Rat der Gemeinde Leiferde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Leiferde, den 23.07.2018

gez. Kluge  
(Gemeindedirektor)

Siegel