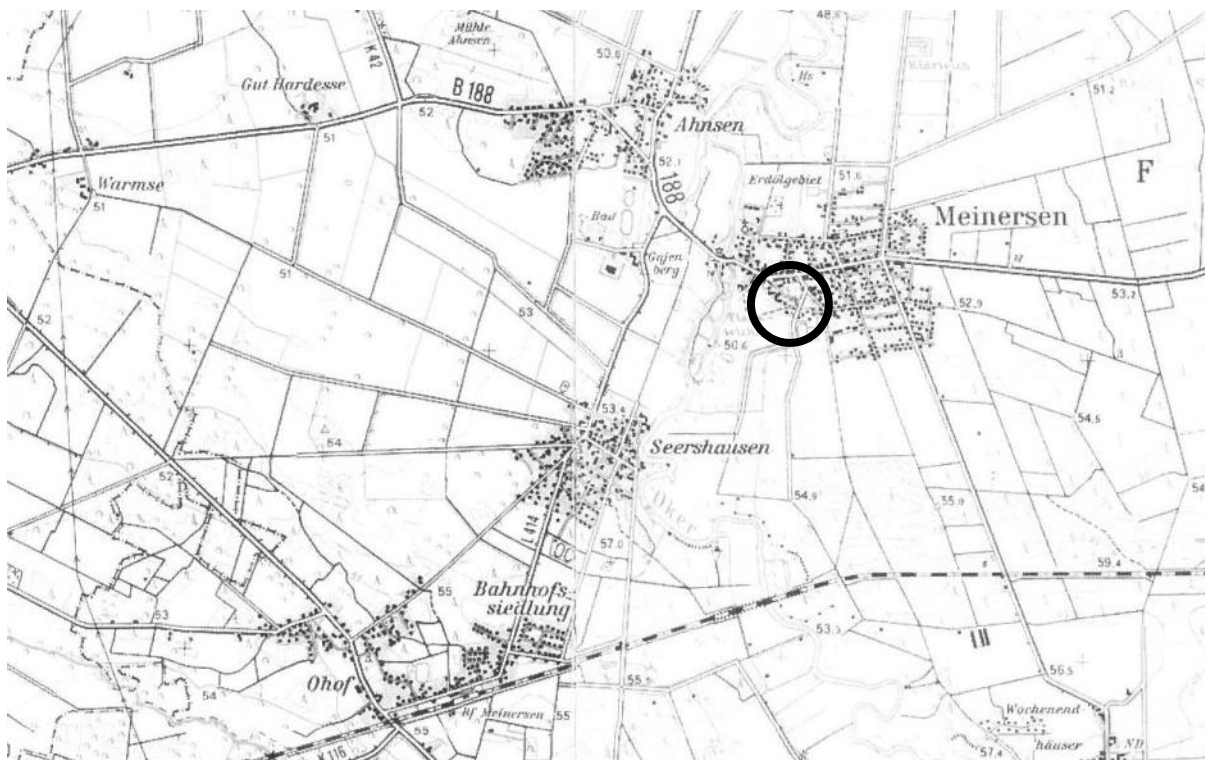


Begründung zum Bebauungsplan "Kreuzkamp – Am Sportplatz" mit örtlicher Bauvorschrift



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



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitern: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, M. Sc. Ing. M. Roszewska
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

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
1.4	Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	8
2.0	Planinhalt/ Begründung	8
2.1	Baugebiete	8
2.2	Verkehrliche Erschließung	10
2.3	Grünordnung / Landschaftspflege	11
2.4	Wasserflächen	11
2.5	Waldbelange	12
2.6	Ver- und Entsorgung	12
2.6	Brandschutz	13
2.7	Altablagerungen	13
2.8	Immissionsschutz	20
3.0	Umweltbericht	21
3.1	Einleitung	21
3.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	21
3.1.2	Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	22
3.2	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
3.2.1	Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.2.2	Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	23
3.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	31
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	34
3.3	Zusatzangaben	35
3.3.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	35
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	35
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
3.3.4	Quellenangaben	36
4.0	Flächenbilanz	37
5.0	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	38
6.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	39
7.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	49
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	49
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	49
7.3	Öffentliche Auslegung / Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	49
8.0	Zusammenfassende Erklärung	50
8.1	Planungsziel	50
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	50
9.0	Verfahrensvermerk	54
	Anhänge	55

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Meinersen befindet sich im Landkreis Gifhorn.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine und Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die rd. 20.610 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Meinersen liegt im Westen des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Meinersen, Ahnsen, Böckelse, Päse, Hardsesse, Höfen, Hünenberg, Seershausen, Siedersdamm, Ohof und Warmse. In der Gemeinde Meinersen sind rd. 8.300 Einwohner ansässig (Stand: 01.05.2022).

Die Einbindung in das überregionale Straßennetz erfolgt durch die Bundesstraße B 188, die das Samtgemeindegebiet mit den Bundesstraßen B 214 und B 4 verknüpft. Von regionaler Bedeutung sind die Landesstraßen L 283, L 299, L 414 und L 320 und diverse Kreisstraßen. Anschluss an die Autobahn A 2 Ruhrgebiet-Magdeburg-Berlin besteht südlich in Richtung Braunschweig und bei Peine in ca. 30 km Entfernung.

Durch das Samtgemeindegebiet verläuft die Fernbahnstrecke Hannover-Wolfsburg-Berlin mit Regionalverkehr. Haltepunkte für den Regionalverkehr nach Gifhorn/ Wolfsburg und Hannover bestehen in Ohof und (Bahnhof) Leiferde.

Die Gemeinde Meinersen hat rd. 8.300 Einwohner, wovon rd. 4.040 Einwohner auf den Ortsteil Meinersen selbst entfallen (Stand: 01.05.2022).

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

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

Für die Gemeinde Meinersen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)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 wird dies durch die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf gewährleistet (2.2.03).

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

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

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

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

Im Bereich Erholung besitzt der Standort Meinersen ein Entwicklungspotenzial, das über die Festlegung der Entwicklungsaufgabe "Erholung" (III 2. 4 (10)) gesichert und entwickelt werden soll.

Westlich grenzt das Okertal an, das als Natura 2000 Gebiet (III 1.3 (1)) festgelegt ist. Gleichzeitig ist dort ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) festgelegt, das mit Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft (III 1.4 (6), (8) und (9)) und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (III 2.1 (7) und 3 (3)) überlagert ist.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Meinersen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Mit der Planung werden u.a. im Umfang von rd. 3,33 ha Dorfgebiete festgesetzt, von denen rd. 2,19 ha bereits bebaut sind. 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 Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge

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

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

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

Die Einbindung in das ÖPNV-Netz besteht durch die Haltestellen am Bambergsweg (Grundschule Meinersen) und an der Hauptstraße (Apotheke Meinersen) in einer Entfernung von rd. 400 bis 500 m. Dort besteht Anschluss an die Linien 140 (Ahnsen/ Ohof – Gifhorn), BB40 (Hahnenhorn Turm – Ohof Bahnhof), 143 (Hillerse - Ohof) und 148 Ahnsen - Böckelse. Diese Entfernung wird derzeit als ausreichend erachtet.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Urfassung von 1977. Der Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche dar. Im zentralen Bereich der Planung ist bisher eine Grünfläche ausgewiesen. Der östliche Teilbereich wird in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechend der damaligen Rechtsgrundlage als Mischgebiet darstellt. Aufgrund der geplanten Nutzung und dementsprechend der Erweiterung des Dorfgbietes wurden die beiden Flächen im Rahmen der Änderung 39a des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche dargestellt und somit angepasst. Die Änderung 39a des Flächennutzungsplans ist seit dem 30.11.2020 wirksam.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Meinersen und grenzt an das mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Hasenkamp II" aus dem Jahre 1987 und mit dem Bebauungsplan "Hasenkamp III" aus dem Jahre 2015 festgesetzte Mischgebiet an.

Im Norden grenzt der Planbereich an die Parkanlage und im Süden an den Sportplatz an. Westlich befindet sich die Oker mit ihrer Niederung.

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

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist notwendig, um im Grundzentrum der Samtgemeinde Meinersen die Siedlungsentwicklung entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsraum nachzukommen.

Der eigentliche Planbereich erstreckt sich über die rd. 1,39 ha große Fläche östlich der Straße "Am Sportplatz". In dem Baugebiet haben sich früher ein Baustoffhandel und ein Zimmereibetrieb befunden. Das Grundstück stellt sich derzeit als eine Brache dar, die sich im Rahmen einer spontanen Vegetation zu einer ruderalen Flur mit teilweise immer noch offenem Boden entwickelt hat.

Dort soll entsprechend dem Bebauungskonzept ein Familienzentrum mit ca. 55 Wohnungen für die Wohnbedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten (u. a. Betreutes Wohnen mit Therapieräumen, barrierearme Wohnungen) sowie eine Kindertagesstätte und ein Café entstehen. Darüber hinaus soll ein Raum für ca. 15 Einzelhäuser sowie für ein Mehrfamilienhaus für junge Familien mit Kindern planungsrechtlich vorbereitet werden. Somit soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung erfolgen.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes (MD) liegt im bisherigen Außenbereich, der aufgrund der Privilegierung der Landwirtschaft bereits zum größten Teil bebaut ist. Dieser soll entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in die Planung einbezogen und als Dorfgebiet ausgewiesen werden, um auf den Grundstücken die Nutzung entsprechend dem Charakter eines Dorfgebiets planungsrechtlich zu sichern. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes wird der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb und dessen Umfeld abgesichert. Da es sich diesbezüglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in dem keinerlei Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind, obliegen alle wirkenden Regelungen (z. B. Ausgleich, Versiegelungsgrad etc.) dem Baugenehmigungsverfahren und werden dort abgehandelt.

Durch die erstmalige Versiegelung des östlichen Teils der Fläche ist mit einer hohen Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden zu rechnen. Diese kann durch Maßnahmen zur Eingrünung nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht, welche im Plangeltungsreich des Bebauungsplans "Rolfsbütteler Feld" der Gemeinde Hillerse erfolgen sollen.

Durch die Überbauung wird die Abflussmenge des Niederschlagswassers im Plangebiet erhöht. Dieses soll, soweit es möglich ist, auf den privaten Grundstücken versickern.

Für den Planbereich wurden zahlreiche Gutachten erstellt, welche in ihrem Ergebnis eine oberflächennahe PAK-Belastung im gekennzeichnetem Bereich 1 sowie eine Fluoridbelastung im Übergangsbereich (Bereich 2) vom MDe1 zu MDe2 und MDe3 fest-

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

stellen. Die betroffenen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Handlungskonzepts ³⁾ sowie den Ergänzenden Angaben zum Handlungskonzept ⁴⁾ vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und weiteren Nutzungen auszukoffern und ordnungsgerecht zu beseitigen (s. Textliche Festsetzung Nr. 14 des Bebauungsplans).

Aufgrund der Fluoridbelastung ist in Hauptbelastungsbereichen (> 7 mg/l Fluorid) die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers unzulässig.

Im Hinblick auf den erhöhten Schutzanspruch der Wohnnutzung, insbesondere bezüglich der geplanten Kindertagesstätte, ist der Immissionsschutz gegenüber der südlich des Plangebietes liegenden Sportanlage zu beachten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, ist ein Schalltechnisches Gutachten ⁵⁾ erstellt worden, dessen Ergebnisse in der Begründung berücksichtigt werden.

Des Weiteren wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersucht. Die Ergebnisse der Kartierungen haben ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden. ⁶⁾

Infolge der Vornutzung ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Fluorid gekommen. Infolgedessen wurde das Baugebiet fachlich untersucht. ⁷⁾ ⁸⁾ ⁹⁾

Aufbauend auf die Ergebnisse des Gutachtens wird im vorliegenden Bebauungsplan die Nutzung des Grundwassers in eingeschränkten Dorfgebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Um das Plangebiet in das Ortsbild angemessen zu gestalten, wird gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die sich ausschließlich auf die eingeschränkten Dorfgebiete 2 und 3 bezieht.

In Bezug auf die gestalterischen, naturräumlichen und bodenschützenden Belange wurde bei dieser Planaufstellung im Wesentlichen auf die Erkenntnisse der örtlichen Bestandsaufnahme und die Informationen aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn zurückgegriffen.

-
- ³⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" in Meinersen Handlungskonzept zum Umgang mit kontaminierten Böden, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 05/2022
⁴⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" in Meinersen Ergänzende Angaben zum Handlungskonzept, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 04/2023
⁵⁾ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Kreuzkamp – Am Sportplatz" auf dem Gebiet der Samtgemeinde Meinersen, Nr. 18158, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 11/2018
⁶⁾ Untersuchungen der Fledermäuse und Vögel im April / Mai 2019 Fachbeitrag zum Artenschutz, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 05/2019
⁷⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen, Umwelttechnische Untersuchungen, BSP Ingenieure, Braunschweig, 06/2010
⁸⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen Ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 12/2017
⁹⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen Ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 12/2018

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet eingeschränkte und uneingeschränkte Dorfgebiete. Durch die im vorliegenden Fall gewählte Art der Nutzung wird ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgen kann.

Die Planung führt zu keinen Einschränkungen eventuell vorhandener Störfallbetriebe, da sich in der näheren Umgebung zu diesen Betrieben bereits schutzwürdige Nutzungen befinden. Man muss davon ausgehen, dass diese sich an die vorgeschriebenen Abstände halten, da sie im Rahmen des Immissionsschutzes genehmigt worden sind.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Siedlungserweiterung im Westen von Meinersen ermöglicht.

Für die Planung wird rd. 1,39 ha Ackerland überplant. Mit der Planung werden im Umfang von rd. 1,14 ha eingeschränkte Dorfgebiete, rd. 0,18 ha Straßenverkehrsflächen, rd. 0,05 ha öffentliche Parkplatzflächen sowie rd. 0,02 ha Wasserflächen festgesetzt. Weitere rd. 0,29 ha Straßenverkehrsflächen und 2,19 ha Dorfgebiete sind bereits im Großteil bebaut und werden in den Geltungsbereich einbezogen, um einerseits deren Charakter sicherzustellen, andererseits um eine Anstoßwirkung zu geben, dass hier eine landwirtschaftliche Nutzung entstehen wird.

2.1 Baugebiete

- Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Umfang von rd. 2,19 ha eine große zusammenhängende und bereits größtenteils bebaute Fläche, die bisher für eine landwirtschaftliche Nutzung privilegiert war, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Geltungsbereich einbezogen und als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine planungsrechtlich abgesicherte Gemengelage aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Hofstellen, einer Praxis für Osteopathie, einer Krankengymnastikpraxis und einem Reitplatz.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes erfolgt jedoch für den Bereich ohne weitere Festsetzung als sog. "einfacher Bebauungsplan" gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Damit kann hier weiterhin eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB erfolgen. Eine Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wird somit nicht erforderlich.

Die Nutzungsfestsetzung dient der Bestandssicherung der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten sowie dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung.

- Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) gem. § 5 BauNVO

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans werden rd. 1,14 ha eingeschränkte Dorfgebiete (MDe sowie MDe 1, 2 und 3) festgesetzt, wobei die Einschränkung über eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt. Dies berücksichtigt einerseits die Vorbelastung des Planbereichs durch Emissionen aus der Landwirtschaft, zum anderen soll eine städtebauliche Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsarten,

die eine Entzerrung der Nutzungen in einem Dorfgebiet (u. a. landwirtschaftliche Nutzungen und Wohnen) vorsieht, vorgenommen werden. Zusätzlich wird die Errichtung sonstiger Gewerbebetriebe als unzulässig festgesetzt. Hiermit berücksichtigt die Planung weiterhin die o. g. städtebauliche Nutzungsgliederung und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt auch unter Berücksichtigung des Nutzungsausschlusses gewahrt.

Im Hinblick auf die geplante Errichtung verschiedener Baustrukturen für breite Bevölkerungsschichten wird das eingeschränkte Dorfgebiet in vier Bereiche gegliedert, die sich insbesondere auf die Zahl der zulässigen Geschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) beziehen.

Dementsprechend sollen innerhalb des rd. 0,40 ha großen eingeschränkten Dorfgebiets (MDe) ausschließlich Anlagen für betreutes Wohnen sowie damit zusammenhängende Nutzungen zugelassen werden. Durch die Einschränkung sollen nur bestimmte soziale, kulturelle und gesundheitliche Nutzungen zugelassen werden, welche im Rahmen des städtebaulichen Vertrages für diese Fläche zwischen Gemeinde und Investor präzisiert werden. Somit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe an Hilfsangebote für Menschen, die Unterstützung bei der selbstständigen Lebensführung benötigen, nach.

In dem eingeschränkten Dorfgebiet 1 (MDe1) soll auf dem rd. 0,10 ha großen Grundstück ein Mehrfamilienhaus für ca. 5 Wohneinheiten entstehen.

Um die Grundstücke möglichst flexibel nutzen zu können, wird eine GRZ mit 0,6 festgesetzt. Im Hinblick auf die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken wird dort eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen.

Im Sinne der zu planenden Bauaufgabe wird für die MDe und MDe1 bei der Festsetzung "offene Bauweise" eine abweichende textliche Festsetzung eingefügt, die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt. Des Weiteren wird für das Gebiet die maximale Anzahl der Geschosse auf III beschränkt, um dort im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Innerhalb der eingeschränkten Dorfgebiete 2 (0,18 ha) und 3 (0,46 ha) sollen die Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierbei handelt es sich um Einzelhäuser. Infolgedessen wird dort eine offene Bauweise für eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgesehen. Um den Versiegelungsgrad angemessen zu begrenzen und damit eine lockere Bebauung innerhalb des Ortes zu schaffen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gewählt. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen von 50 % können somit max. 0,39 ha versiegelt werden.

Im Hinblick auf das östlich des Plangebietes bestehende Baugebiet "Hasenkamp II" und "Hasenkamp III" und dessen Höhenentwicklung erfolgt eine Staffelung der Geschossigkeit. Insofern wird für das MDe 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf II beschränkt. Für das MDe 3 erfolgt zusätzlich die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 7,50 m und einer max. Firsthöhe von 9,00 m. Gleichzeitig ist dort ein Geländesprung von max. 0,30 m zulässig. Somit wird einer angemessenen Gestaltung innerhalb der dörflich geprägten Ortslage von Meinersen Rechnung getragen.

Um sicherzustellen, dass der Charakter der neuen Bebauung mit der dörflichen Ortslage harmoniert, wird für das MDe 2 und MDe 3 eine Mindestgrundstücksgröße von 580 m² festgeschrieben. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung einer maximalen Anzahl

der zulässigen Wohnungen. Infolgedessen sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig.

Um Regelungen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken zu treffen, wird durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt, dass je Wohneinheit zwei Garagen oder Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind. So wird gewährleistet, dass die öffentlichen Parkplätze tatsächlich für Besucher zur Verfügung stehen.

Um den Bauherren die größtmögliche Flexibilität auf ihren Grundstücken zu ermöglichen, wird in dem größten Teil des Plangebiets die überbaubare Grundstücksfläche großzügig durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die zu den Baugebietsrändern und den Verkehrsflächen im Wesentlichen lediglich die Mindestabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3,00 m festsetzen. Im Süden des MDe 2 wird die Baugrenze mit einem Abstand von 1,00 m zur Straßenseite gewählt, um dort eine effektive Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Im Hinblick auf die angrenzende Bebauung wird im Osten des MDe 3 eine Baugrenze mit 4,00 m festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass dort eine lockere Bebauung und ein vertraglicher Übergang zwischen beiden Baugebieten entstehen.

Der Abstand der Baugrenze nach Norden wird mit 19,50 m festgesetzt. Da sich allerdings nördlich des Plangebietes ein Graben mit Unterhaltungstreifen und eine Waldparzelle befinden, wird ein Abstand von 25,00 m zu den nächststehenden Bäumen als angemessen erachtet, um Gefährdungen durch umstürzende Bäume zu vermeiden.

Um die Einsehbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen, wird darüber hinaus entlang der Straßen in den eingeschränkten Dorfgebieten 2 und 3 die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten, die gleichzeitig als zweiter Stellplatz genutzt werden können.

Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird außerdem festgesetzt, dass je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

2.2 Verkehrliche Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Dorfgebietes ist über die vorhandenen Straßen "Am Sportplatz" und "Am Marktplatz" vorhanden.

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über die Straße "Am Sportplatz". Im vorliegenden Bebauungsplan werden die neuen Planstraßen als Straßenverkehrs- und Wegeflächen mit Gesamtbreiten von 7,00 m und 6,00 m zur Erschließung festgesetzt.

Um einstweilen die Erschließung, u. a. auch für Einsatzfahrzeuge und die Müllabfuhr, zu gewährleisten, wird die Verkehrsfläche im Süden des Gebiets mit einem Wendeplatz von 22,00 m Durchmesser ergänzt. Dieses geringe Maß wird im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewählt und als ausreichend dimensioniert erachtet.

Der Ausbau der vorgesehenen Erschließung erfolgt nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (Rast 06). Vor der Errichtung der erforderlichen Brücke und der Ver- und Entsorgungsleitungen über die vorhandenen Gewässerquerungen ist ein Antrag auf Genehmigung gem. § 57 des Niedersächsischen Wassergesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

- Park- und Stellplatzflächen

Aufgrund der geplanten Nutzung für Mehrgenerationenwohnen, barrierefreies Wohnen, betreutes Wohnen und für eine Kindertagesstätte wird mit einem speziellen Stellplatzbedarf gerechnet. Um der Nachfrage Rechnung zu tragen, wird im Norden des Planbereiches eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Errichtung von rd. 28 Stellplätzen festgesetzt. Diese sind den Betreuern, den Besuchern sowie den Einwohnern des Familienzentrums vorenthalten.

Außer der im Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzfläche sind im öffentlichen Verkehrsraum keine zusätzlichen Stellplatzflächen explizit vorgesehen. Da das vorliegende Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinen Anliegerstraßen aufweisen wird, können die Stellplätze auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen realisiert werden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Dabei ist davon auszugehen, dass die Anwohner ihre eigenen Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken unterzubringen haben.

Um dem hohen Motorisierungsgrad in der Region Rechnung zu tragen, in der die ansässigen Menschen über zwei Autos und mehr pro Haushalt verfügen, wird für die eingeschränkten Dorfgebiete MDe 2 und MDe 3 eine Bauvorschrift festgesetzt, in der geregelt wird, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind. So wird dafür Sorge getragen, dass die öffentlichen Parkplätze für Besucher des Quartiers zur Verfügung stehen. Im Hinblick auf die Sicherstellung der Entwässerung wird die maximale Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche in den eingeschränkten Dorfgebieten MDe 2 und MDe 3 bei Baugrundstücken auf 4,00 m begrenzt.

Für die zu errichtende Straßenbeleuchtung sollten auf die Insektenfreundlichkeit geachtet werden.

2.3 Grünordnung / Landschaftspflege

Zum Ausgleich der Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter wird innerhalb der eingeschränkten Dorfgebiete je Baugrundstück die Anpflanzung eines heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaumes festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass die Eigentümer ihre Grundstücke insbesondere zu der angrenzenden Sportanlage eingrünen werden.

2.4 Wasserflächen

Im Westen des eingeschränkten Dorfgebietes befindet sich ein Graben, der den Gewässern III. Ordnung zuzuordnen ist. Um den Bestand planungsrechtlich zu sichern, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Graben als Wasserfläche festgesetzt. Die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen erfolgen von der Straßenseite.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Brücke. Bei dem Ausbau der Gewässerquerungen ist zu beachten, dass sie so gestaltet werden müssen, dass sie den Gewässerquerschnitt nicht einengen. Etwaige Anträge auf Genehmigung gem. § 57 der Niedersächsischen Wassergesetzes sind entsprechend zu stellen.

2.5 Waldbelange

Im Norden grenzt das Baugebiet an vorhandene Gehölze an, welche im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldG) als Wald ausgewiesen sind. Für den Bereich weist die Waldfunktionskarte von Niedersachsen eine besondere Schutzfunktion für Klima und Lärm aus.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden.

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie im Hinblick auf die gebotene Konzentration der bebauten Ortslage auf die bestehenden von Siedlung geprägten Bereiche von Meinersen erachtet die Gemeinde es für angemessen, eine Unterschreitung des durch die Grundzüge der Raumordnung gebotenen Abstandes von 100 m zu Waldrändern planerisch vorzubereiten. Dies stellt eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen, wie im vorliegenden Fall, nicht eingehalten werden kann. Insofern lässt die Raumordnung an dieser Stelle auch Ausnahmen zu. Entsprechend den Stellungnahmen der zuständigen Forstämter ist der Mindestabstand von 25,00 m im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten. Die Waldparzelle, die an das Plangebiet angrenzt, schließt unmittelbar an Wohnbebauung an, sodass bereits im Ist-Zustand von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen auszugehen ist.

Um den erforderlichen Abstand von 25,00 m einzuhalten, wird im Baugebiet die Baugrenze nach Norden mit 19,50 m festgesetzt. Da sich allerdings nördlich des Plangebietes ein Graben mit Unterhaltungstreifen befindet, wird ein Abstand von 25,00 m zu den nächststehenden Bäumen für angemessen erachtet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die Einbindung bzw. Verlängerung der in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. Eine Versorgung mit Gas ist aktuell nicht mehr vorgesehen. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz in den Straßen "Am Marktplatz" und "Am Sportplatz". Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn und ist für den Bereich nördlich des Vorflutgrabens durch die vorhandene Ortskanalisation gewährleistet.

Für das anfallende Niederschlagswasser hat die Versickerung innerhalb der Bauflächen sowie der Verkehrsflächen zu erfolgen. Bezüglich der Fluoridbelastung wird in Hauptbelastungsbereichen (> 7 mg/l Fluorid) die Versickerung des anfallenden Wassers unzulässig. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Der für die Versickerung anzunehmende Grundwasserstand liegt bei 51,50 m ü NHN. Der Geländeverlauf liegt bei rd. 52,00 m ü NHN. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes, wird daher eine Aufhöhung des Geländes um bis zu 1,10 m erforderlich, um

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

den Anschluss an die zukünftigen Straßenhöhen bzw. um die Versickerung auf den Bauflächen herstellen zu können.

Im Hinblick auf die erforderliche Flächenversickerung auf den privaten Grundstücken hat eine entsprechende Modulation des Geländes stattzufinden, welche die schadhlose Versickerung sicherstellt.

Zur Sicherstellung der geplanten und vorhandenen Gebäudesubstanzen sollte der Abstand zwischen den Gebäuden und Versickerungsanlagen sowie zu den Grundstücksgrenzen von 2,00 m nicht unterschritten werden. Die Versickerungsbereiche sind nur mit geeigneten Materialien herzustellen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Wohnbauflächen bedarf im Regelfall keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sonstiger Flächen ist i.d.R. eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 8 WHG i. V. m. § 68 WHG erforderlich.

Aufgrund der nachgewiesenen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Fluorid wird durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen eine Nutzung des Grundwassers (z. B. für Trinkzwecke und Gartenbewässerung) ausgeschlossen. Somit wird sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

Entlang der Straße "Am Sportplatz" befindet sich ein Graben, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Der erforderliche Räumstreifen zur Gewässerunterhaltung befindet sich im öffentlichen Straßenraum.

2.6 Brandschutz

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

2.7 Altablagerungen

Im Baugebiet haben sich früher ein Baustoffhandel und Zimmereibetrieb befunden. Infolge dieser Vornutzung ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers gekommen.

Für das Baugebiet wurden bereits Baugrunduntersuchungen durch die entsprechenden Fachbüros durchgeführt. Hierzu liegen der Gemeinde Baugrundgutachten aus den Jahren 2010¹⁰⁾, 2017¹¹⁾ und 2018¹²⁾ vor.

Das Baugrundgutachten aus dem Jahre 2010 betrachtet die Thematik der Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie des Untergrundaufbaus und der Grundwassersi-

¹⁰⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen, Umwelttechnische Untersuchungen, BSP Ingenieure, Braunschweig, 06/2010

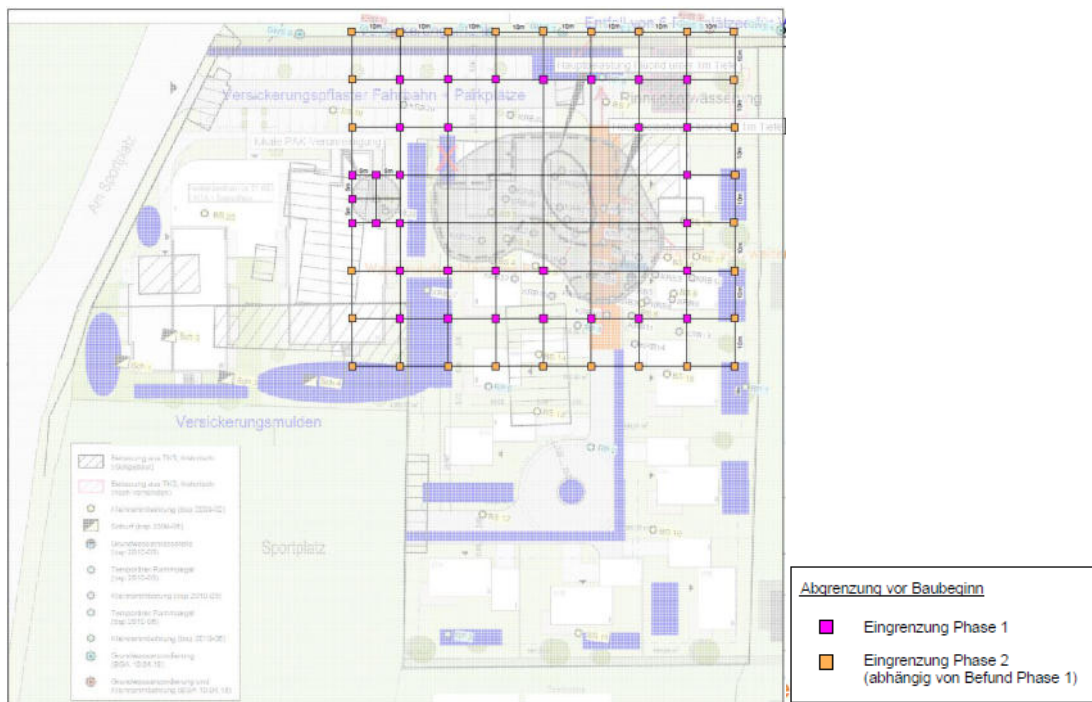
¹¹⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen Ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 12/2017

¹²⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen Ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser, 2 Untersuchungsphase, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 12/2017

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

tuation. Im Rahmen der Untersuchungen wurden in einer Mischprobe aus den oberflächennahen Auffüllungen erhöhte PAK- und Mineralölkohlenwasserstoff-Konzentrationen festgestellt. Durch eine weitere Untersuchung konnte die Quelle der PAK-Belastung im gekennzeichnetem Bereich 1 lokalisiert werden, welcher als Altstandort (gem. BBodSchG) im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Landkreises Gifhorn aufgeführt (151.017.5.904.0005) wird. Die betroffenen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Handlungskonzepts¹³⁾ sowie den ergänzenden Angaben zum Handlungskonzept¹⁴⁾ vor den Erschließungsmaßnahmen und anderweitigen Baumaßnahmen auszukoffern und ordnungsgerecht zu beseitigen (s. Anlage der Begründung). Durch Auskoffern der Bodenverunreinigung bis zu einem Zielwert von 1 mg/kg B(a)P im Boden (Zielwert gemäß Erlass MU vom 24.08.2016 in der aktuellen Fassung) zu sichern. Der Zielwert ist nach Herstellung der Baureife im "Sanierungsbereich" von der GOK bis in eine Tiefe von 1,00 m unter GOK nachzuweisen. Die Maßnahmen sind durch einen nach § 18 BBodSchG qualifizierten Bodengutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Zur Eingrenzung der PAK-belasteten Böden ist gemäß Handlungskonzept eine rasterförmige Probenahme im Umfeld des Aufschlusses "BS 1" im Abstand 5,00 x 5,00 m vorgesehen. Beim Befund ist der Untersuchungsgebiet entsprechend zu erweitern.



Rasterförmige Probenahme im Umfeld des Aufschlusses "BS 1"

Quelle: Ergänzende Angaben zum Handlungskonzept 2023

Die ermittelte Mineralölkohlenwasserstoff-Belastung konnte nicht bestätigt werden.

¹³⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" in Meinersen Handlungskonzept zum Umgang mit kontaminierten Böden, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 05/2022

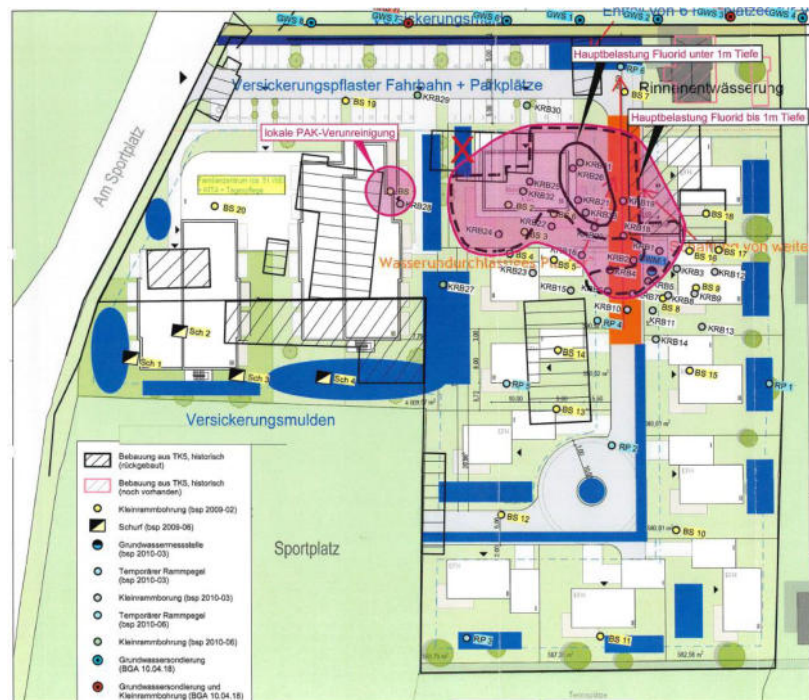
¹⁴⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" in Meinersen Ergänzende Angaben zum Handlungskonzept, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 04/2023

Im Rahmen einer Untersuchung aus dem Jahre 2010 wurde im Plangebiet eine Belastung des Grundwassers durch Fluorid festgestellt ¹⁵⁾.

Die Abschätzung erfolgte auf Grundlage der Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasser (LAWA) und des "Merkblatts ALEX 02 – Orientierungswerte für die abfall- und wasserwirtschaftliche Beurteilung von Ablagerungen, Altstandorten und Grundwasserschäden" des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser aufgrund der Überschreitung des oberen Maßnahmenschwellenwertes für Fluorid nach LAWA eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers abzuleiten ist. Aufgrund der Tatsache, dass in den durchgeführten Messungen eine Abnahme der Fluorid-Konzentration der ermittelten Grundwasserfließrichtung im Nordosten festgestellt wurde und dass an der nordöstlichen Grundstücksgrenze keine Fluoride mehr oberhalb der Nachweisgrenze messbar waren, ist ein relevanter Austrag von Fluorid nicht festzustellen.

Laut Gutachten ist das Gefährdungspotenzial der Bodenverunreinigung für das Schutzgut Grundwasser auf der Grundlage der vorhandenen Daten und der aktuellen Nutzung derzeit als gering einzuschätzen. Allerdings bedingen die festgestellten Fluorid-Belastungen einen weiteren Handlungsbedarf hinsichtlich der Konkretisierung des Gefährdungspotenzials für das Grundwasser. Im Falle der beabsichtigten Nutzungsänderung wären hier Aushubarbeiten erforderlich.



Hauptbelastungsbereich (Ausschnitt ohne Maßstab)

Quelle: Handlungskonzept zum Umgang mit kontaminierten Böden 2022

¹⁵⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen, Umwelttechnische Untersuchungen, BSP Ingenieure, Braunschweig, 06/2010

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Nach erneuter Begutachtung durch das Fachbüro BGA in Bezug auf die Fluoridbelastung aus dem Jahre 2018 kann aller Voraussicht nach von Maßnahmen, wie z. B. Bodenaustausch und Abpumpen und Reinigung von verunreinigtem Grundwasser, abgesehen werden, sofern im Abstrom des Standortes, d. h. nördlich von diesem, in einem Abstand bis zu rd. 500 m keine Brunnen zur Entnahme von Trinkwasser vorhanden sind. Dieser Sachverhalt wurde überprüft. Entsprechend der Aussage des Landkreises Gifhorn befinden sich in diesem Abstand keine genehmigten Brunnenanlagen ¹⁶⁾.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird innerhalb der eingeschränkten Dorfgebiete (MDe und MDe 1, 2 und 3) eine Nutzung des Grundwassers durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Ebenfalls ist in Hauptbelastungsbereichen (> 7 mg/l Fluorid) die Versickerung des anfallenden Wassers unzulässig. Vorsorglich werden entsprechend dem Handlungskonzept die fluoridhaltigen Böden jedoch bis 1,00 m Tiefe vollständig ausgehoben. Dadurch kommt es zu einer erheblichen Schadstoffentfrachtung an der Schadstoffquelle.

Im Hinblick auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser im Baugebiet kann laut Unterer Wasserbehörde in Hauptbelastungsbereichen eine Versickerung nicht zugelassen werden. Diese Maßgabe wird als Hinweis in die Planung aufgenommen. Die Einhaltung der textlichen Festsetzungen und Hinweise sind abschließend im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen bzw. zu prüfen.

Bzgl. der Probenahme bei Vorerkundungen von Böden in situ ist grundsätzlich auf Abschnitt 4 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung 2023 zu verweisen.

Unter Einhaltung der getroffenen Maßnahmen sind laut Aussage der Gutachten keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wirkungspfades Boden-Grundwasser/ Mensch zu erwarten.

Zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen hat die Untere Abfallbewirtschaftung, Boden- und Immissionsschutzbehörde am 27.07.2023 folgende Hinweise mitgeteilt:

(...)

3. Zur Sicherstellung "gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird der Gemeinde Meinersen empfohlen, die im folgenden aufgeführten Maßnahmen in Anlehnung an die ursprüngliche gutachterliche Empfehlung vom 01.03.2021 festzusetzen:

Außerhalb der Bereiche mit bekannten Verunreinigungen ist entsprechend den stichprobenartigen Untersuchungen für die Berichte von "Altlastenerkundung, N. Morell (März 2005)" und "bsp – Ingenieure - Baugebiet "Kreuzkamp", Meinersen - 2. Bericht: Umwelttechnische Untersuchungen Sportheim (Juni 2009)" nicht mit Schadstoffbelastungen des Bodens zu rechnen. Da im Bereich eines ehemals gewerblich genutzten Altstandortes lokale Abweichungen der Belastungssituation nicht grundsätzlich auszuschließen sind, ist dennoch das folgende Vorgehen erforderlich:

- Aufteilung des Areals – außerhalb der getrennt zu betrachtenden, kontaminierten Bereiche – in fünf Teilflächen*
- nach Räumung der Oberfläche rasterförmige Probennahme von den Teilflächen analog BBodSchV*

¹⁶⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen Ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 12/2017

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- *Herstellung charakteristischer Mischproben (5 Teilflächen à 2 Tiefenbereiche, insgesamt 10 Mischproben)*
- *chemische Analyse der Mischproben gemäß den jeweils aktuellen Bestimmungen der BBodSchV zuzüglich Fluorid im Eluat*
- *bei Auffälligkeiten ggf. weitergehende Untersuchung, Festlegung gemäß vorhergehendem Befund*
- *Entsorgung der Massen gemäß festgestellter Schadstoffbelastung*

Hierauf erfolgt bereits der Hinweis auf dem Plan (s. Hinweis Nr. 7).

Des Weiteren weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, dass:

4. *Entnommene und verunreinigte Böden sind sach- und fachgerecht zu lagern und umgehend ordnungsgerecht zu entsorgen. Der Beginn von Auskofferungsarbeiten von kontaminiertem Bodenmaterial ist dem Landkreis Gifhorn Fachbereich 9.3 unter Nennung des begleitenden Bodengutachters (gem. § 18 BBodSchG) sowie des vorgesehenen Entsorgungsortes der Bodenmaterialien vier Wochen vorher zu benennen. Angaben über die Entsorgung, wie Masse und Entsorgungsort, sind in der gutachterlichen Dokumentation aufzuführen.*
5. *Die Eintragung (Altstandort Nummer 151.017.5.904.0005) im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) umfasst das gesamte Flurstück 28/5 der Flur 6 der Gemarkung Meinersen. Nach Abschluss der Arbeiten gemäß dem gutachterlichen Handlungskonzept und Vorlage der Dokumentation (s. u.) erfolgt eine entsprechende Fortschreibung dieses Standortes im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten.*
6. *Die Dokumentation der Arbeiten gemäß der gutachterlichen Handlungsempfehlung incl. einer ausreichenden Berücksichtigung der "sonstigen Flächen" (s. Pkt. 3) ist dem Landkreis Gifhorn zur Fortschreibung der Eintragung im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) i. V. m. § 1 Abs. 1 Nds. Bodenschutzgesetz nach Fertigstellung zu überlassen. Nur so kann sichergestellt werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt dem Sachverhalt angemessene Angaben (z. B. im Rahmen der Beteiligung in bauordnungsrechtlichen Verfahren zur Beschreibung "gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" gemäß BauGB bzw. NBauO) gemacht werden können.*

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten werden im Hinblick auf die Bodenverunreinigung folgende textliche Festsetzungen (TF) im Bebauungsplan getroffen:

TF Ziff. 12 Innerhalb der eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) ist das Anlegen von Brunnen und die Grundwassernutzung unzulässig.

TF Ziff. 13 Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) keine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

- a) Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den technischen Regelwerken anzulegen und zu betreiben.

Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI).

- b) Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
- c) Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.
- d) Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.
- e) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind dauerhaft begrünte Versickerungsflächen anzulegen.

TF Ziff. 14. In den eingeschränkten Dorfgebieten dürfen Erschließungsmaßnahmen und weitere Nutzungen erst dann erfolgen, wenn die erforderlichen Maßnahmen entsprechend den Vorgaben des Handlungskonzeptes des Ingenieurbüros BGA GbR zum Umgang mit kontaminierten Böden "Baugebiet Kreuzkamp in Meinersen" Nr. 9123.17-3 vom 02.05.2022 sowie Ergänzung vom 20.04.2023 umgesetzt bzw. genehmigungsrechtlich gesichert/ nachgewiesen werden (§ 9 Abs. 2 BauGB). Die Maßnahmen sind durch einen nach § 18 BBodSchG qualifizierten Bodengutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Hierbei handelt es sich um:

- 1) Punktuelle Belastung des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Der Bereich ist Bestandteil des Altstandortes (gem. BBodSchG) im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Landkreises Gifhorn aufgeführt (151.017.5.904.0005).
- 2) Flächenhafte Belastung des Bodens mit Fluoriden (Hauptbelastungsbereiche > 7 mg/l Fluorid).

Zusätzlich erfolgen Hinweise, die bei der Ausführung der Planung zu berücksichtigen sind (Die Nummerierung wird aus dem Plan übernommen):

- 2. Der Bereich mit "PAK – Bodenverunreinigungen" 1) ist durch Auskoffnung der Bodenverunreinigung bis zu einem Zielwert von 1 mg/kg B(a)P im Boden (Zielwert gemäß Erlass MU vom 24.08.2016 in der aktuellsten Fassung) zu sichern. Der Zielwert ist nach Herstellung der Baureife im "Sanierungsbereich" von der GOK bis in eine Tiefe von 1,00 m unter GOK nachzuweisen.

3. In dem mit "Fluorid – Bodenverunreinigungen" 2) gekennzeichneten Bereich ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auszuschließen. Dieses ist durch Versiegelung (Gebäude, Straße und Parkfläche mit wasserundurchlässiger Oberfläche) sicherzustellen. Unversiegelte Bereiche sind durch Bodenaustausch so herzustellen, dass Gefahren über den Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden-Grundwasser sicher ausgeschlossen sind. Für letztgenannte Bereiche ist nach Herstellung der Baureife durch Beprobung des Bodens nachzuweisen, dass keine relevante Fluoridbelastung mehr vorhanden ist.
Erfolgt eine Entfernung der Bodenverunreinigung, so dass ein freies Bau-
feld vorliegt, entfällt diese Einschränkung.
4. Der Wiedereinbau von aus den gekennzeichneten Bereichen mit Bodenverunreinigungen 1) und 2) ausgekofferten Böden innerhalb des Plangebietes ist unzulässig.
5. Im Bereich mit Bodenverunreinigung 2) ist die Nutzung von Erdwärme nicht zulässig. Erfolgt eine Entfernung der Bodenverunreinigung, so dass ein freies Bau-
feld vorliegt, entfällt diese Einschränkung.
6. Um eine Mobilisierung oder Verlagerung der Fluorid Bodenverunreinigungen auszuschließen, ist die Versickerung des Niederschlagswassers nur unter Berücksichtigung der Grundwasserfließrichtung zulässig. Versickertes Niederschlagswasser darf den kontaminierten Bereich nicht durchströmen.
Für die betroffenen Bereiche, in denen die Versickerung nicht zulässig ist, ist darzulegen, wie das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften ist. Erfolgt eine Entfernung der Bodenverunreinigung, so dass ein freies Bau-
feld vorliegt, entfällt diese Einschränkung.
7. Da im Bereich eines ehemals gewerblich genutzten Altstandortes lokale Abweichungen der Belastungssituation nicht grundsätzlich auszuschließen sind, ist dennoch das folgende Vorgehen erforderlich:
 - Aufteilung des Areals - außerhalb der getrennt zu betrachtenden, kontaminierten Bereiche - in fünf Teilflächen
 - nach Räumung der Oberfläche rasterförmige Probennahme von den Teilflächen analog BBodSchV, wegen überwiegend bautechnischer Fragestellung modifizierte Probennametiefen: 0,0 - 0,5 und 0,5 - 1,00 m
 - Herstellung charakteristischer Mischproben (5 Teilflächen à 2 Tiefenbereiche, insgesamt 10 Mischproben)
 - chemische Analyse der Mischproben gemäß TR Boden zuzüglich Fluorid im Eluat, bei Überschreitung der Zuordnungswerte der Einbauklasse Z 2 zusätzliche Analytik gemäß DepV
 - bei Auffälligkeiten ggf. weitergehende Untersuchung, Festlegung gemäß vorher-
gehendem Befund
 - Entsorgung der Massen gemäß festgestellter Schadstoffbelastung, voraussichtlich i. W. als "nicht gefährliche Abfälle"
8. Für Bereiche, in denen eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, muss ein ausreichender Grundwasserflurabstand gem. den technischen Regelwerken vorliegen. Zur Aufhöhung des Geländes ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.

9. Eine Unterkellerung der Gebäude in den eingeschränkten Dorfgebieten ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers als sog. "Weiße Wanne" auszuführen. Sollten hier in dem Bereich mit Bodenverunreinigungen 2) Böden unter 1,00 m Tiefe angeschnitten werden, sind diese durch Bodenaustausch so herzustellen, dass Gefahren über den Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden-Grundwasser sicher ausgeschlossen sind
10. Der Austausch der Fluoridbelasteten Böden sollte sich an der durch das Ingenieurbüro BSP getroffenen Abgrenzung orientieren. Dabei ist ein Sanierungszielwert von 1,5 mg Fluorid/l vorgegeben. Siehe ergänzende Angaben zum Handlungskonzept vom 20.04.2023 (Anhang der Begründung).

2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebiets zu Freisportanlagen des SV Meinersen-Ahnsen-Päse sind mögliche Störungen näher zu betrachten. Diese wurden durch ein Schallgutachten von einem Fachbüro ¹⁷⁾ untersucht und bewertet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das geplante Baugebiet einwirkenden Lärmemissionen während der Nutzung von zwei Sportplätzen und fünf Tennisplätzen ermittelt und beurteilt.

Die Beurteilung der anstehenden städtebaulichen Planung erfolgte auf der Grundlage der Regelungen der DIN 18005 mit Beiblatt 1 ergänzt durch die Regelungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) i. V. mit der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Die Nutzungsintensitäten der Freisportanlagen wurden beim SV Meinersen-Ahnsen-Päse erfragt und stellen auf die jeweils schalltechnisch ungünstigste Situation an Werktagen (Montag bis Samstag) oder Sonntagen ab. Dabei wurden sowohl die Punktspiele mit Zuschauern als auch die "Warmspiele" und Trainingsbetriebe beurteilt. Zusätzlich wurden die Emissionspegel von Parkplatzflächen und privaten Veranstaltungen im Vereinsheim berechnet.

Berechnet wurden die durch die o. g. Geräuschquellen verursachten Mittelungspegel für den Beurteilungszeitraum tags von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts (lauteste Nachtstunde). Dabei wurde der Schutzanspruch eines Dorfgebietes vom 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu Grunde gelegt.

Dabei kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Durchführung von Punktspielen auf beiden Rasenplätzen an Werktagen und an Sonntagen "außerhalb der Ruhezeit" mit Warmspielen und simultaner Nutzung der Tennisplätze (Punktspiele), einer Nutzung der Terrasse vom Vereinsheim und einigen Fahrzeugbewegungen im Nahbereich des B-Platzes Beurteilungspegel bis zu 60 dB(A) auftreten können. Damit werden die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet eingehalten.

Auch bei regulärer Nutzung "innerhalb der Ruhezeiten" können die Orientierungswerte eingehalten werden unter der Voraussetzung, dass die Punktspiele der Herrenmannschaften nicht auf dem B-Platz stattfinden. Nach Aussage des SV Meinersen-Ahnsen-Päse gibt es gelegentlich Sonderveranstaltungen (z. B. Fußballturnier), bei denen eine größere Einwirkzeit oder mehr Zuschauer zu erwarten sind. Dies beträfe (s. o.) auch

¹⁷⁾ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Kreuzkamp – Am Sportplatz" auf dem Gebiet der Samtgemeinde Meinersen, Nr. 18158, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 11/2018

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

die Durchführung von mehr als zwei Punktspielen auf einem Spielplatz oder Herrenpunktspiele auf dem B-Platz.

Die Berechnungen zeigen, dass in diesem Fall Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) auftreten können. Damit wird der Immissionsrichtwert für "seltene Ereignisse" von 70 dB(A) noch eingehalten. Ereignisse gelten als "selten", wenn sie an nicht mehr als 18 Tagen und/oder Nächten eines Jahres auftreten. Insofern müssen derzeit keine Lärminderungsmaßnahmen ergriffen werden.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen des Sportvereins zu einer optionalen Erweiterung des Spielbetriebes unter Erweiterung um eine Herrenmannschaft hat die Gemeinde eine erneute Untersuchung (vom 16.10.2020) eingeholt, um die potenziellen Nutzungserweiterungen auf dem Sportplatz zu prüfen. Im Rahmen des Gutachtens wurden die ungünstigsten Varianten schalltechnisch untersucht. Hierbei handelt es sich um die Intensivierung der Punktspiele am Sonntag. Im Ergebnis wäre eine Nutzungserweiterung mit umfangreichen Maßnahmen (5,00 bis 6,00 m hohe Lärmschutzwand) möglich. Demgemäß hat der Sportverein seine Stellungnahme zurückgezogen und eine Erweiterung der Nutzung wird nicht stattfinden. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Nebeneinandernutzung bei einer gegenseitigen Rücksichtnahme grundsätzlich möglich ist, insofern wurde ein Einvernehmen mit dem Sportverein hergestellt. Die derzeit vorhandene Nutzung durch den Sportplatzbetrieb wird entsprechend des Gutachtens auch weiterhin unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung möglich sein.

3.0 Umweltbericht

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

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB diene 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 wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, um im Grundzentrum der Samtgemeinde Meinersen der Siedlungsentwicklung entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsraum nachzukommen. Dementsprechend soll die Entwicklung dörflicher Baustrukturen vorbereitet werden und gleichzeitig sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Um das vorgegebene Ziel zu erfüllen, setzt der Bebauungsplan rd. 2,19 ha Dorfgebiete, rd. 1,14 ha eingeschränkte Dorfgebiete, rd. 0,47 ha Straßenverkehrsfläche sowie rd.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

0,05 ha öffentliche Parkplätze und rd. 0,02 ha Wasserfläche fest, wobei für die erstmalige Bebauung nur rd. 1,39 ha vorbereitet werden. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4 für die eingeschränkten Dorfgebiete bereitet der Plan -inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50 %) und inklusive einer zulässigen 100 %igen Versiegelung innerhalb der Straßenverkehrsflächen- Eingriffe durch Versiegelungen von insgesamt 0,92 ha vor.

Zur Einbindung in das Ortsbild wird eine Anpflanzfestsetzung getroffen, die eine Quartiersdurchgrünung sichert.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁸⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen oder Umweltauswirkungen ^{19) 20)}
- Schutz des Bodens ^{21) 22) 23)}
- Schutz von Kulturgütern ²⁴⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ²⁵⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand:

Der Planbereich ist zum größten Teil (rd. 2,19 ha) bereits bebaut und stellt sich als eine Gemengelage aus Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben dar. Der für die

¹⁸⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

²⁰⁾ DIN 18005

²¹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

²²⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

²³⁾ Baugesetzbuch

²⁴⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

²⁵⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Entwicklung und Sicherung der dörflichen Nutzung für eine erstmalige Bebauung herangezogene Bereich befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Baustoffhandels und Zimmereibetriebes. Das Areal stellt sich derzeit als eine Mischung aus offenem Boden und ruderaler Flur dar. Darüber hinaus befinden sich auf dem Areal rd. 0,02 ha Graben mit Gehölzen, ein Haus mit Garten und ca. 0,03 ha unbefestigte Wege.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Freisportanlage an. Im Norden befindet sich ein Wald, der nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde als Wald mit der besonderen Schutzfunktion für Klima und Lärm einzustufen ist.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Verzicht auf diese Planung würde an anderer Stelle eine weitere Planung erforderlich werden. Infolgedessen würde die Fläche weiterhin als Brache bestehen bleiben. Eine Arrondierung der Ortschaft mit Einbeziehung des Dorfgebietes würde es nicht geben.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

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

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen und Fachgutachten berücksichtigt. Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur sowie das schalltechnische Gutachten und Baugrunduntersuchungen zugrunde gelegt.

a) Schutzgut Mensch

Der Plangeltungsbereich liegt nördlich der zu dem SV Meinersen-Ahnsen-Päse gehörenden Freisportanlagen mit zwei Fußballfeldern und fünf Tennisplätzen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass bei regulärer Nutzung die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet eingehalten werden können, sobald die Punktspiele der Herrenmannschaften nicht auf dem B-Platz stattfinden. Da diese Spiele an nicht mehr als 18 Tagen und/oder Nächten eines Jahres auftreten, gelten sie als "seltene Ereignisse" und sind als ortsüblich zu tolerieren.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Mit der Erweiterung der Ortschaft können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger ausgehen. Da es sich um ein Dorfgebiet handelt, beschränken sich die Geräuschemissionen des Verkehrs auf ein ortsübliches Maß.

Es ist davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftlichen Immissionen lediglich auf eine reguläre Bewirtschaftung der Ackerflächen und der innerörtlichen Landwirtschaftsbetriebe beschränken. Die Emissionen durch die Landwirtschaft sind im Dorfgebiet ortsüblich.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Vor Baubeginn ist eine Sondierung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungszernat direkt zu benachrichtigen.

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Baustoffhandel und Zimmereibetrieb ist es zu Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers mit Fluorid gekommen. Das Plangebiet wurde diesbezüglich fachlich untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Gefährdungspotenzial der Bodenverunreinigung für das Schutzgut Grundwasser auf der Grundlage der vorhandenen Daten und der aktuellen Nutzung derzeit als gering einzuschätzen ist. Ebenfalls wird in Hauptbelastungsbereichen (> 7 mg/l Fluorid) die Versickerung des anfallenden Wassers unzulässig.

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich 1 ist als sog. Altstandort (gem. BBodSchG) im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Landkreises Gifhorn aufgeführt (151.017.5.904.0005). In diesem Bereich besteht eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die betroffenen Flächen sind entsprechend dem Handlungskonzept (s. Anhang der Begründung) auszukoffern und ordnungsgerecht zu beseitigen. Dazu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Generell ist das Gebiet als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung für die neu in Anspruch genommenen Flächen
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- MAP-Server NLWKN
- Artenschutzrechtliche Bewertung ²⁶⁾

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb der bauleitplanerisch gesicherten Fläche (II 1.1.).

Wesentliche ortsbildprägende Elemente befinden sich westlich des Planbereiches. Dort grenzt das Okertal an, das als Natura 2000 Gebiet (III 1.3 (1)) festgelegt ist.

²⁶⁾ Untersuchungen der Fledermäuse und Vögel im April/ Mai 2019 Fachbeitrag zum Artenschutz, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 05/2019

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Gleichzeitig ist dort ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) festgelegt, das mit Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft (III 1.4 (6), (8) und (9)) und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (III 2.1 (7) und 3 (3)) überlagert ist.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Offenboden, teilweise mit einem im Rahmen einer spontanen Vegetation entwickelten ruderalen Flur mit einigen Schutthaufen und unbefestigten Wegen, dar. Ein Wohnhaus mit Nebengebäude steht in der nordöstlichen Ecke. Im Westen und Norden begrenzt ein Bach das Gelände. An den Bachrändern stehen mehrere bewachsene Laubbäume und -sträucher. Im Westen verläuft die Straße "Am Sportplatz". An die Ostseite grenzt Wohnbebauung mit Hausgärten an und im Süden grenzen ein Fußballplatz und Tennisplätze an. Im Norden liegt der "Eichenkamp", ein überwiegend aus älteren Eichen bestehendes waldartiges Gelände. Dieser Wald erfüllt laut der Waldfunktionskarte die besondere Schutzfunktion für Klima und Lärm.

Die Waldparzelle, die an das Plangebiet angrenzt, schließt unmittelbar an Wohnbebauung an, sodass bereits im Ist-Zustand von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen auszugehen ist.

Um den erforderlichen Abstand von 25,00 m einzuhalten, wird im Baugebiet die Baugrenze nach Norden mit 19,50 m festgesetzt. Da sich allerdings nördlich des Plangebietes ein Graben mit Unterhaltungstreifen befindet, wird ein Abstand von 25,00 m zu den nächststehenden Bäumen für angemessen erachtet.

Ausgehend von den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Kartierung wurden direkt am West- und Nordrand des Plangebietes bzw. am Bachrand keine sichtbaren Höhlen oder potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Brutvögel festgestellt. In den nördlich angrenzenden Bäumen des Eichenkamps gibt es zahlreiche Spechthöhlen, die als Brutplatz für höhlenbrütende Vögel oder als Quartier für Fledermäuse infrage kommen. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden damit erhalten.

Das Gutachten ²⁷⁾ kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Fledermäuse:

"Während der einmaligen Begehung wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Höhlen oder Nischen an den Gehölzen am Rande des Plangebietes, die als Fledermausquartiere infrage kommen, wurden auch nicht gefunden. Es gab auch keinen Hinweis, dass die gebäudebewohnenden Arten Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus aktuell die Gebäude im Plangebiet bewohnen. Allerdings lässt sich nicht ausschließen, dass diese Gebäude künftig bzw. zeitweise von Fledermäusen genutzt werden. Der Bezug der sogenannten "Wochenstuben", in denen die Weibchen ihre Jungen aufziehen, beginnt üblicherweise frühestens Ende Mai und nach dieser Zeit von Ende Juli/ Anfang August bis Oktober können Fledermäuse Bäume oder Gebäude als Zwischen- und Balzquartiere nutzen, bevor danach die Winterquartiere aufgesucht werden. Die bisherigen Ergebnisse zeigen also nur einen sehr kleinen Ausschnitt einer möglichen Nutzung des Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse.

Die festgestellten Fledermausaktivitäten konzentrierten sich überwiegend auf den Wald und den Bach am Rand. Jagdflüge auf den Freiflächen des Plangebietes gab es nicht, die bei leichtem Wind und relativ kühlen Temperaturen wahrscheinlich auch nicht

²⁷⁾ Untersuchungen der Fledermäuse und Vögel im April/ Mai 2019 Fachbeitrag zum Artenschutz, Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 05/2019

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

insektenreich waren. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass auch diese Freiflächen bei günstigeren Wetterbedingungen von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt werden können. Der Verlust von Jagdhabitaten stellt allerdings in der Regel keinen Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG dar.

Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Schädigungen von Fledermäusen oder deren Störung sind unter den gegebenen Umständen (keine Entfernung von Bäumen, kein Gebäudeabriss) nicht zu erwarten. Selbst bei künftiger Nutzung von Quartieren im Bestandsgebäude oder in Baumhöhlen würden die geplanten Baumaßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer der möglichen Fledermausarten oder eine Verringerung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Habitats herbeiführen. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion vorhandener Lebensräume sind nach den vorliegenden Ergebnissen nicht erforderlich.

Brutvögel:

Die Ergebnisse der Brutvogelerfassung und der vorkommenden Arten weisen darauf hin, dass die meisten Arten außerhalb des untersuchten Plangebietes bzw. an dessen Rand brüten und ihre Bruthabitate durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zerstört oder verändert werden.

Brutvogelarten direkt im Plangebiet sind Haussperling und Dorngrasmücke. Brutplatz des Haussperlings ist das Gebäude im Nordosten des Plangebietes, was nach vorliegenden Informationen bestehen bleibt.

Für die beiden Brutpaare der Dorngrasmücke besteht die Gefahr der Zerstörung von Gelegen und dem Töten von Jungvögeln. Das wäre ein Verstoß gegen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Tötung oder Verletzung von Tieren). Solche Verstöße können vermieden werden, wenn die Bau- und Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchgeführt würden.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit) ist im vorliegenden Falle für die meisten Vogelarten nicht einschlägig, da im Zusammenhang mit dem geplanten Eingriff für die häufigen und weit verbreiteten und nicht gefährdeten Brutvogelarten des Plangebietes eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population nicht anzunehmen ist. Die Verschlechterung des Erhaltungszustands der selteneren und im Bestand gefährdeten Arten der Roten Listen durch Störungen während der geplanten Baumaßnahmen ist aber in der Brutzeit nicht auszuschließen. Das betrifft Grauschnäpper und Star sowie den Haussperling. Solche möglichen Verstöße gegen das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können aber vermieden werden, wenn die Durchführung bzw. der Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen bzw. deren Beginn außerhalb der Vogelbrutzeit liegt.

Der Tatbestand des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) würde im vorliegenden Falle nur die Dorngrasmücke betreffen, ist für diese aber nicht einschlägig, da sie zu den Arten zählt, die in jeder Brutperiode neue Nester anlegen und man für solche häufigen und weit verbreiteten Arten davon ausgehen kann, dass weiterhin Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Büschen und Bäumen in der Umgebung vorhanden sind. Aus Gründen der Vorsorge sollten allerdings bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung die Bedürfnisse der Dorngrasmücke berücksichtigt werden."

Der Planbereich ist bereits in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch gesichert.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Mit der Planung werden der offene Boden und die Ruderalflur als Siedlungsbereich überplant. Die teilweise bestehende Monokultur im Planbereich wird durch eine vielfältigere Gartenstruktur ersetzt. Teilweise entsteht der Verlust von Flächen durch neue Gebäude und Zufahrten.

Um den Eingriff in Natur und die Landschaft zu minimieren und gleichzeitig eine Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan auf jedem Baugrundstück die Anpflanzung eines standortheimischen Laubbaumes oder eines hochstämmigen Obstbaumes fest. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.

Für die Brutvogelarten außerhalb des Plangebietes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff angenommen.

Die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel werden durch die Umsetzung des Baugebietes ihre Brutplätze und Lebensraum verlieren. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten. Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 15. März und nach dem 15. August erfolgen. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach dem 15. März oder vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind weder für Fledermäuse noch für Brutvögel erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung werden so konzipiert, dass auch Bruthabitate für die Dorngrasmücke (und ggf. auch Nahrungsflächen für andere Vogelarten) entstehen. Hierfür wird bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechende Maßnahme gesichert und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmt.

c) Schutzgut Fläche

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sowie der Gräben sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten, da der Bebauungsumfang auf den vorhandenen Bestand beschränkt wird.

Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt durch die Planung ein planungsrechtlicher Zugriff auf eine bisher als Brache bestehende Fläche. Die ca. 1,39 ha werden im Umfang von ca. 0,92 ha überbaut. Die Inanspruchnahme von Flächen ist dem Grundsatz nach irreversibel. Allerdings gehen die Flächen nicht verloren, sondern werden einer zweckdienlichen Nutzung zugeführt. Mit der vorliegenden Planung kann der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen und wertvolles Bauland zur Verfügung gestellt werden. Durch die planbedingten Aufwertungsmaßnahmen ist nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen für das Schutzgut auszugehen.

d) Schutzgut Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Bodenübersichtskarte 1: 50.000
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Der westliche Teilbereich ist bereits bebaut und von daher stark überprägt. Beeinträchtigungen sind dort nicht zu erwarten.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der Bodenübersichtskarte Niedersachsen 1 : 50.000 (BÜK 50) durch Gley bestimmt. Es handelt sich um Boden mit geringem natürlichen Ertragspotential aufgrund Bewertung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie. Das pflanzenverfügbare Wasser liegt bei 100 – 150 mm.

Der neu ausgewiesene Bereich ist ebenfalls bedingt durch die vorherige Nutzung des Naturbodens als Zimmereibetrieb und Baustoffhandel überwiegend stark überprägt.

Hier kommt es zu Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers mit Fluorid. Das Plangebiet wurde diesbezüglich fachgutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass das Gefährdungspotenzial der Bodenverunreinigung für das Schutzgut Grundwasser auf der Grundlage der vorhandenen Daten und der aktuellen Nutzung derzeit als gering einzuschätzen ist. Um jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird eine Nutzung des Grundwassers im gesamten Plangebiet durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Ebenfalls wird in Hauptbelastungsbereichen (> 7 mg/l Fluorid) die Versickerung des anfallenden Wassers unzulässig. Vorsorglich werden die fluoridhaltigen Böden jedoch bis 1,00 m Tiefe vollständig ausgehoben. Dadurch kommt es zu einer erheblichen Schadstoffentfrachtung an der Schadstoffquelle.

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich 1 ist als sog. Altstandort (gem. BBodSchG) im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten des Landkreises Gifhorn aufgeführt (151.017.5.904.0005). In diesem Bereich besteht eine Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die betroffenen Flächen sind auszukoffern und ordnungsgerecht zu beseitigen. Dazu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

Durch Neuversiegelungen wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Gewisse Verbesserungen des Schutzgutes entstehen durch die Anpflanzung von Gehölzen und Errichtung von Hausgärten. Dies entspricht einer Funktionsverbesserung gegenüber einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Auch die Stoffeinträge werden durch die Umnutzung reduziert.

e) Schutzgut Wasser

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Hydrogeologische Karten

Oberflächengewässer:

Östlich der Straße "Am Sportplatz" befindet sich ein Graben, der den Gewässern III. Ordnung zuzuordnen ist. Der Graben wird durch die Planung nach wie vor erhalten. Die Änderungen beziehen sich lediglich auf die Errichtung der Brücke, die der Sicherung der notwendigen Erschließung dienen. Die Erschließung wird so gestaltet, dass sie den Gewässerquerschnitt nicht einengen. Damit ist mit keinen Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers zu rechnen.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Grundwasser:

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten, da der Bebauungsumfang auf den vorhandenen Bestand beschränkt wird.

Im Bereich der geplanten Erweiterung wird die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine als stark variabel bewertet. Das für Pflanzen verfügbare Wasser liegt bei 100 bis 150 mm. Die Grundwasserneubildungsrate wird als sehr gering bis gering (0 – 150 mm/a) eingestuft.

Durch die Bewirtschaftung des Bodens im Geltungsbereich ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser eingeschränkt. Insgesamt besitzt das Gebiet für das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich theoretisch die Abflussrate des anfallenden Oberflächenwassers. Dieses kann aber voraussichtlich ohne Probleme auf den Freiflächen versickert werden. Trotzdem reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind daher erheblich.

Der neu ausgewiesene Bereich ist ebenfalls bedingt durch die vorherige Nutzung des Naturbodens als Zimmereibetrieb und Baustoffhandel überwiegend stark überprägt.

Hier kommt es zu Verunreinigungen des Bodens und Grundwassers mit Fluorid. Das Plangebiet wurde diesbezüglich fachgutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass das Gefährdungspotenzial der Bodenverunreinigung für das Schutzgut Grundwasser auf der Grundlage der vorhandenen Daten und der aktuellen Nutzung derzeit als gering einzuschätzen ist. Um jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird eine Nutzung des Grundwassers im gesamten Plangebiet durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Ebenfalls wird in Hauptbelastungsbereichen (> 7 mg/l Fluorid) die Versickerung des anfallenden Wassers unzulässig.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke ist mit keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft zu rechnen.

Das östliche Teilgebiet ist dem Übergangsbereich zwischen dem freien Außenraum und dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen. Der Planbereich wird im Osten und Westen vom Siedlungskörper begrenzt. Im Norden befindet sich Wald und im Süden eine Sportanlage.

Für das Schutzgut besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung.

Die Planung bereitet Versiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen vor, die gegenüber dem Freiland eine Erhöhung der Temperatur und Veränderungen des Mikroklimas zur Folge haben werden. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren. Die Entstehung eines klimatischen Belastungsraumes ist allerdings nicht zu befürchten.

Das Schutzgut wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Durch Gehölzpflanzungen und Hausgärten entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

g) Schutzgut Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit subsumiert werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt hat und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und unterliegt somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert und insofern kulturell variabel ist.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Der Planbereich gehört zur Landschaftseinheit "Fahle Heide". Prägend für den Planbereich ist der Übergang vom Park zu Siedlungsbereich. Das Plangebiet selbst hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und dient der Nachverdichtung.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Nähe zu bekannten Fundstellen (Meinersen FStNr. 2 und 15) und zum alten Dorfkern ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Es wird empfohlen, bei Planungen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde/ Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Denkmalschutzrelevante Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

i) Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Die Wechselbeziehungen im vorliegenden Fall beziehen sich in der Hauptsache auf die Verbindung der naturräumlichen Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/ Luft. Durch den Eingriff in die abiotischen Umweltfaktoren werden ebenso die Bedingungen für Tiere, Pflanzen und Pilze verändert. Des Weiteren ziehen Beeinträchtigungen des Schutzgut Bodens auch immer Veränderungen hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate und Kaltluftentstehung nach sich u. v. m.

Diese Wechselwirkungen sind im absehbaren Rahmen Bestandteil der Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffes. Mit der Ermittlung und Kompensation des Eingriffes ist nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags der Ausgleich bzw. Ersatz abschließend geregelt. Ein Ausgleich für Eingriffe in einzelne Schutzgüter ist damit nicht erforderlich.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Naturräumliche Schutzgüter

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen ist die betreffende Fläche bereits seit langem als Mischgebiet dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans betrifft lediglich die Anpassung der Gebietskategorie und die Anpassung an die örtlichen Verhältnisse.

Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch die östlich bestehende Bebauung auf Grund der wirksamen Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan bereits präjudiziert. Die Option, den Siedlungsbereich an diesem Ort zukünftig ergänzen zu können, ist aufgrund des sparsamen Umganges mit höherwertigem Boden an anderer Stelle zu begrüßen. Der Planbereich ist bereits von zwei Seiten baulich umschlossen und arrondiert die Ortslage.

- Kompensation:

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" ²⁸⁾ (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*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.

²⁸⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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.

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 darzustellen und textlich zu begründen.*

▪ Zitatende

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Eingriffsregelung und insofern die Berechnung der Flächenwerte wurden auf den östlichen Teil des bisher unbebauten Geltungsbereichs begrenzt. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von **insgesamt rd. 3,87 ha**, davon werden rd. 1,14 ha eingeschränkte Dorfgebietsbaufläche (MDe sowie MDe 1, 2 und 3), rd. 0,18 ha Straßenverkehrsfläche, rd. 0,05 ha öffentliche Parkplatzflächen und rd. 0,02 ha Wasserfläche für die erstmalige Planung einbezogen. Die Bereiche des rd. 2,19 ha großen Dorfgebietes (MD) und rd. 0,29 ha Straßenverkehrsfläche werden von der Planung nicht verändert, sodass diese von der Bilanzierung ausgenommen werden können.

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha²]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Ruderalflur (UR) teilweise mit offenem Boden	1,30	2	2,60	Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe):	0,40		
Vorhandene Gebäude - Versiegelte Fläche (x)	0,01	0	0	Versiegelung (60%) (X)	0,24	0	0
Hausgarten (PH)	0,03	1	0,03	Neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,16	1	0,16
				Eingeschränktes Dorfgebiet 1 (MDe 1):	0,10		
				Versiegelung (60%) (X)	0,06	0	0
				Neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,04	1	0,04
Weg und Schutthaufen – unversiegelte Flächen (TF)	0,03	1	0,03	Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe2):	0,18		
Graben (FG) mit Siedlungsgehölzen	0,02	3	0,06	Versiegelung (60%) (X)	0,11	0	0
				Neuzeitliche Ziergarten (PHZ)	0,07	1	0,07
				Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe3)	0,46		
				Versiegelung (60%) (X)	0,28	0	0
				Neuzeitliche Ziergarten (PHZ)	0,18	1	0,18
				Straßenverkehrsfläche (X)	0,18	0	0
				Öffentliche Parkplatzfläche (X)	0,05	0	0
				Graben (FG) mit Siedlungsgehölzen	0,02	3	0,06
Summe:	1,39		2,72	Summe:	1,39		0,51
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			2,72	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			0,51

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 2,21

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **2,72 Wertfaktoren** bezogen auf den Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **0,51 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **2,21 Wertfaktoren** vor.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 2,21 Wertfaktoren bezogen auf den Hektar verbleibt.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel werden durch die Umsetzung des Baugebietes ihre Brutplätze und Lebensraum verlieren. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten. Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 15. März und nach dem 15. August erfolgen. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach dem 15. März oder vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind weder für Fledermäuse noch für Brutvögel erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung werden so konzipiert, dass auch Bruthabitate für die Dorngrasmücke (und ggf. auch Nahrungsflächen für andere Vogelarten) entstehen. Eine entsprechende Maßnahme wird dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" gemeindlichen Flächenpool zugeordnet. Dort sind extensive Grünflächen trocken/warmer Standorte (Sandmagerrasen) zu entwickeln. In den Randbereichen zu den angrenzenden Ackerflächen sind 5,00 – 10,00 m breite Heckenstreifen aus heimischen, dornigen Sträuchern anzulegen. Die Heckenpflanzungen sind in unregelmäßigen Abständen für Zugänge zu den Grünflächen zu unterbrechen. Ebenfalls in unregelmäßigen Abständen sind in die Hecken Stieleichen als Solitäräume zu integrieren und als Überhälter zu erziehen. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise als angemessen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

- Bodenschutz

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

Dabei gilt grundsätzlich, 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 beplanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin als Brache bestehen. Der bereits bebaute Bereich würde weiterhin als Außenbereich beurteilt.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind vor allem auf der Ebene des Flächennutzungsplans untersucht worden. Zu dem Planbereich gibt es derzeit keine sinnvollen Alternativen, da es sich bei der Planung um ein konkretes Vorhaben handelt. Da dieses Vorhaben aus städtebaulicher Sicht der gemeindlichen Entwicklung nicht entgegensteht, wird die Planung aufgestellt und das Vorhaben unterstützt.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wäre jedoch im Hinblick auf das konkrete Vorhaben sowie zum Schutz des Bodens vor unnötigen Eingriffen und unter Betrachtung der Maßstäbe in der Nachbarschaft niedrig angesetzt.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

Des Weiteren wurden die Ergebnisse der Fledermaus- und Brutvogelkartierungen, sowie der schalltechnischen Untersuchung und der Baugrunduntersuchungen zu Grunde gelegt.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte 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.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden ca. 3,87 ha Dorfgebiete und Verkehrsflächen überplant, von denen rd. 2,19 ha bereits bebaut sind. Rd. 1,39 ha werden im Hinblick auf die dörflich geprägte Umgebung als eingeschränktes Dorfgebiet für die erstmalige Bebauung in den Geltungsbereich einbezogen werden. Hier soll u. a. ein Familienzentrum für betreutes Wohnen und eine Kindertagesstätte errichtet werden. Vor allem sollen die ländlichen Baustrukturen gesichert werden.

In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in MDe und MDe 1 und von 0,4 in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) 2 und 3 sowie der gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassenen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze um bis zu 50 %, beträgt die maximale Versiegelung in Baugebieten rd. 0,69 ha. Des Weiteren wird aufgrund einer 100 %igen Versiegelung durch Wege- und Straßenverkehrsflächen eine zusätzliche planungsrelevante Versiegelung auf bis zu 0,23 ha vorbereitet. Insgesamt kann es zu einer maximalen Versiegelung von rd. 0,92 ha kommen.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

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

Bei der Bewertung und Bilanzierung der naturräumlichen Schutzgüter (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) wurde dem ermittelten Bestand die Planung gegenübergestellt. Auf Grundlage des angewandten Bilanzierungsmodells ("Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell") wurde im Ergebnis festgestellt, dass die durch die Planung ermöglichten Bodenversiegelungen durch Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet insoweit teilweise ausgeglichen werden.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten. Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 15. März und nach dem 15. August erfolgen. Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach dem 15. März oder vor dem 15. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind weder für Fledermäuse noch für Brutvögel erforderlich.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die naturräumlichen Schutzgüter kann nicht vollständig innerhalb des Planbereiches erbracht werden. Die Gemeinde erbringt einen Teil des erforderlichen Ausgleichs auf einer externen Fläche.

Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffsregelung werden so konzipiert, dass auch Bruthabitate für die Dorngrasmücke (und ggf. auch Nahrungsflächen für andere Vogelarten) entstehen. Eine entsprechende Maßnahme wird dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" gemeindlichen Flächenpool zugeordnet. Dies wurde durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bezüglich der Bodenverunreinigungen mit PAK und Fluorid hat die Gemeinde mehrere Gespräche mit der Unteren Abfallbewirtschaftung, Boden- und Immissionsschutzbehörde stattgefunden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden in Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Meinersen: Flächennutzungsplan

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005 mit Beiblatt 1
- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (18. BImSchV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Untersuchungen der Fledermäuse und Vogel Fachbeitrag zum Artenschutz
- Schalltechnisches Gutachten
- Umwelttechnische Untersuchungen
- Ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden - Grundwasser
- Ergänzende Berechnungen zum Bebauungsplan "Kreuzkamp / Am Sportplatz"

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil ²⁹⁾
Dorfgebiete (MD)	2,19 ha	57 %
Eingeschränkte Dorfgebiete (MDe)	1,14 ha	29 %
Straßenverkehrsflächen inkl. Begleitgrün	0,47 ha	12 %
Öffentliche Parkplatzfläche	0,05 ha	1 %
Wasserflächen	0,02 ha	1 %
Gesamtfläche	3,87 ha	100 %

²⁹⁾ Rechnerische Differenzen gehen auf Rundungen zurück

5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Meinersen hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Kreuzkamp – Am Sportplatz" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen im Bereich der eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) 2 und 3 im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt, unabhängig davon, ob für die Gebäude und Anlagen eine Genehmigungspflicht besteht.

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, liegt westlich der bebauten Ortslage von Meinersen. Die getroffenen Festlegungen orientieren sich an der Nachbarschaft des Mischgebietes "Hasenkamp".

Ziel der Vorschrift ist es, dafür Sorge zu tragen, dass sich das neue Baugebiet in die bestehende Bebauung einfügt und einer angemessenen Ortsbildprägung dient.

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf den Bereich des direkt an die bestehende Bebauung angrenzenden eingeschränkten Dorfgebietes MDe innerhalb des Bebauungsplanes "Kreuzkamp – Am Sportplatz". Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachdeckung, Fassaden und Einfriedungen sowie an die Anzahl der Stellplätze und Garagen.

Zu § 2: Durch die Festsetzung der Dachfarben unter Bezugnahme auf die bestehende Bebauung wird für ein harmonisches Ortsbild Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden. Um unter gestalterischen Aspekten für Sonnenenergienutzung eine andere Gestaltung zuzulassen, sind hier auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster erlaubt.

Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer) auszuschließen sowie reflektierende Dachflächen zu vermeiden.

Zu § 3: Die Regelungen bezüglich der Farbgestaltung der Fassaden dienen der Einbindung in das Ortsbild. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die neu entstehenden Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung der dörflich geprägten Ortslage von Meinersen einfügen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 4: Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern und adäquat zu gestalten, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,00 m begrenzt wird.

Zu § 5: Auf Grund des hohen Mobilitätsgrades in der Region ist es keine Seltenheit, dass in einem Haushalt zwei oder mehr Autos verfügbar sind. Um sicherzustellen, dass die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum auch tatsächlich für Besucher des Quartieres zur Verfügung stehen, wird festgelegt, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** teilt am 08.09.2022 folgende Hinweise mit:

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:

MD: Zu diesem Gebiet sind nicht genügend Angaben vorhanden.

MDe: nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:
Dorfgebiet (MD), [3 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,8] mit min. 96 m³/h,

MDe1: nicht in Arbeitsblatt W405 enthalten, daher Festlegung:
Dorfgebiet (MD), [3 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,8] mit min. 96 m³/h

MDe2: Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

MDe3: Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 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
Dorfgebiet (MD) Zu dem Gebiet sind nicht genügend Angaben vorhanden, daher ist keine Aussage zum Löschwasserbedarf möglich.
Dorfgebiet (MDe) mit min. 96 m³/h,
Dorfgebiet (MDe1) mit min. 96 m³/h,
Dorfgebiet (MDe2) mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,
Dorfgebiet (MDe3) mit min. 96 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 75,00 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz 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 50,00 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).

Die **Freiwillige Feuerwehr** gibt am 17.07.2020 folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung:

Auf Grundlage der aktuellen Planungsunterlagen kann unter Anwendung des DVGW Arbeitsblattes W405 von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h ausgegangen werden. In der Regel kann diese Menge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung entnommen werden, ohne dass besondere Maßnahmen seitens des Wasserverbands Gifhorn erforderlich sind. Eine darüberhinausgehende Liefermenge wäre mit dem Wasserverband abzustimmen. Sollte diese nicht durch den Wasserverband Gifhorn zugesichert werden können, so sind zur Sicherstellung der Löschwassermenge im Abstand von max. 300 Meter zu jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 zu erstellen. Sollte die Herstellung solcher Brunnen nicht möglich sein, so sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen. Die Abstände von Hydranten untereinander dürfen gem. Beschluss des Samtgemeinderates vom 19.12.2019 (SGM2019/303) nicht mehr als 200 Meter betragen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydranten sollte 1:3 sein.

Ist aufgrund spezieller Bauvorschriften (z. B. IndBauRL) ein höherer Löschwasserbedarf als die gemeindliche Grundversorgung für gewisse Objekte erforderlich, so ist dieser im Bedarfsfall durch die baurechtlich verantwortliche Person sicherzustellen (Objektschutz).

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Verkehrswege:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie insbesondere hinsichtlich der Fahrbahnbreiten und Kurvenradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Auch die erforderlichen Zufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden sind sicherzustellen (vgl. § 4 NBauO i. V. m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO). Für ein Gebäude, das ganz oder in Teilen mehr als 50,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein (Feuerwehrezufahrt). Auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen.

- Ver- und Entsorgung

Am 27.02.2019 gibt der **Wasserverband Gifhorn** folgende Hinweise:

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist bei der Neuausweisung von Baugebieten über ein Baugrundgutachten zu prüfen, ob Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.

Ist eine Versickerung aufgrund der anstehenden Böden nicht gegeben, ist das Niederschlagswasser zentral im Baugebiet zurückzuhalten und gedrosselt an die Vorflut/ Regenwasserkanalisation abzugeben, sodass die Abflussmenge aus dem Plangebiet gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht wird.

Für eine ggf. erforderliche Rückhaltung ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich, die erforderliche Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist im B-Plan auszuweisen und geht in das Eigentum des Wasserverbandes über. Eine entsprechende Parzellierung hat zu erfolgen.

Trinkwasser:

Bei ungestörten Netzverhältnissen wird die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

B-Plan "Kreuzkamp Am Sportplatz":

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das vorhandene Trinkwasserortsnetz in den Straßen "Am Marktplatz" und "Am Sportplatz" gewährleistet werden.

Die Entsorgung Schmutzwasser und Regenwasser ist für den Bereich nördlich des Vorflutgrabens durch die vorhandene Ortskanalisation gewährleistet.

In der Straße "Am Sportplatz" ist derzeit keine öffentliche Kanalisation SW/ RW vorhanden. Diese müsste als Erweiterung des Ortsnetzes hergestellt werden. Ein Anschluss im Freigefälle ist nicht möglich. Es ist eine Hebeanlage erforderlich, die in die Schmutzwasserortskanalisation in der Straße "Am Eichenkamp" hebt. Die Fläche des Pumpwerksgeländes ist bei der Planung des Baugebietes zu berücksichtigen.

Für Regenwasser ist, falls das Baugrundgutachten dies ermöglicht, zwingend im B-Plan Versickerung vorzuschreiben.

Hier ist ein älteres Bodengutachten aus dem Jahr 2009 bekannt. Nach diesem Gutachten ist die Versickerung aufgrund des geringen Flurabstandes nur eingeschränkt möglich. Die Versickerung kann also voraussichtlich nur oberflächennah, z. B. in Mulden erfolgen. Die notwendigen Versickerungsflächen der öffentlichen Straßen sind im Bebauungsplan ausdrücklich darzustellen und baulich gegen Überfahren und andere Zweckentfremdungen zu schützen.

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche. Aus dem Bodengutachten sind an einigen Stellen Belastungen bekannt. Es ist zu beurteilen, ob hier tatsächlich eine Versickerung zulässig ist, wenn keine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen soll.

Der Wasserverband Gifhorn gibt am 17.08.2020 folgende Hinweise:

Niederschlagswasser:

Aufgrund des vorliegenden Gutachtens von 21.12.2019 kann eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur über eine Flächenversickerung über Mulden und/ oder Rigolen über die belebte Bodenzone erfolgen.

Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauch- /Grauwasser, das in die SW-Kanalisation eingeleitet wird, ist dieses über einen geeichten Wasserzähler zu erfassen, die eingeleitete Menge wird entsprechend als Schmutzwasser abgerechnet! Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass das straßenbegleitende Grün in der auszuführenden Form ausreicht, um das anfallende Oberflächenwasser aus dem Straßenraum schadlos versickert werden kann. (...)

Die notwendigen Versickerungsflächen der öffentlichen Straßenbereiche sind baulich gegen Überfahrten u. Zweckentfremdung zu schützen.

Schmutzwasser:

Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann nur an die Schmutzwasserdruckrohrleitung, die in der Straße "Am Sportplatz" liegt, erfolgen. Hierfür ist die Erstellung eines Schmutzwasserpumpwerks erforderlich, dieses muss außerhalb des Straßenraums liegen und darf nicht überfahren werden, eine Fläche von 5,00 x 4,00 m ist hierfür zu parzellieren und dem Verband zu übertragen.

Anmerkung:

Aufgrund der hoch anstehenden Grundwasserstände, sollte darauf hingewiesen werden, sollte mit Keller gebaut werden, diese nur mittels einer "Weißen Wanne" ausgeführt werden dürfen!

Der Wasserverband Gifhorn gibt am 27.09.2022 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 (48 m³/h) erfüllt.

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

Schmutzwasser:

Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung kann nur an die Schmutzwasserdruckrohrleitung, die in der Straße "Am Sportplatz" liegt, erfolgen. Hierfür ist die Erstellung eines Pumpwerks erforderlich, dieses muss außerhalb des Straßenraums liegen und darf nicht überfahren werden. Eine Fläche von 5,00 x 4,00 m ist hierfür zu parzellieren und dem Verband zu übertragen!

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die auf der Erschließungsfläche kreuzende alte private Schmutzwasserleitung ist rückzubauen und fachgerecht an der Grundstücksgrenze zum Flurstück XXX abzumauern!

Niederschlagswasser:

Generell sind die Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

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

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt mit ihrer Stellungnahme vom 30.01.2019 Folgendes mit:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

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:
"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,

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- 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 20.02.2019 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

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** gibt am 17.08.2020 folgende Hinweise:

Im Bereich des Plangebietes verlaufen Leitungen der öffentlichen Versorgung für Strom & Gas. Diese Anlagen und Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Bei Veräußerung der Flächen sind Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel und Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Olaf Küster (05371 802-2321 oder 0160-8988719) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte "Sonderverbraucher" zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kVA in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

Eine aktuelle Planauskunft erhalten Sie unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> für unsere vorhandenen Medien.

- Landwirtschaftliche Belange

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt mit der Stellungnahme vom 20.02.2019 folgende Hinweise:

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Im Nordwesten liegt die Hofstelle eines Ackerbaubetriebes, der im Haupterwerb geführt wird und von den Immissionen ausgehen können, die von den Bewohnern des Plangebietes als ortsüblich zu tolerieren sind. (...) Hinzuweisen ist auf die Straße "Am Sportplatz", die u. a. als Haupteerschließungsweg für die nachgelagerte Feldmark von der Landwirtschaft frequentiert wird. Die Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr ist auch im Zuge der Planumsetzung bzw. der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Westlich der Straße "Am Sportplatz" erfolgt eine ganzjährige Pensionspferdehaltung.

- Kampfmittelbeseitigung

Die LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover teilt als Kampfmittelbeseitigungsdienst am 13.02.2019 folgende Hinweise mit:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

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

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

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

Hinweis:

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

Aufgrund der Stellungnahme hat die Gemeinde eine Luftbildauswertung beauftragt. Diese wurde von der **LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover** am 30.09.2020 erteilt. Daraus ergeben sich folgende Hinweise:

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Empfehlung: Sondierung**Fläche A**

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf**Fläche B**

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. 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 Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.



- Immissionsschutz

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen** gibt am 29.01.2019 folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeburg und Wunstorf.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm -und Abgasemissionen zu rechnen.

Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

- Archäologische Funde

Die **Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn** gibt mit der Stellungnahme vom 08.09.2022 folgende Hinweise:

Aufgrund der Nähe zu bekannten Fundstellen (Meinersen FStNr. 2 und 15) und zum alten Dorfkern ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

(...)

"Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten in diesem Gebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden."

(...)

Hinweise

Es wird empfohlen, bei Planungen frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie (Dr. Ingo Eichfeld; 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) Kontakt aufzunehmen, um das weitere Vorgehen abzusprechen. - **Artenschutz**

Die **KONU** gibt am 27.08.2020 folgende Hinweise:

Die erforderliche Brücke sollte so gebaut werden, dass Kleinsäuger unterhalb der Brücke entlang wandern können, um vor dem Straßenverkehr geschützt zu sein (Bermen, Laufbretter). Diesen Aspekt regelt nicht der § 57 NWG und sollte daher besonders festgehalten werden.

Wir empfehlen dringend, eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung auszuwählen und daneben über sinnvolle Betriebszeiten den Lichteinfluss zu verringern. (siehe z. B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen 03/2012)

Zuletzt möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die flächige Abdeckung mit Kieselsteinen oder anderen mineralischen Substraten gemäß § 9 (2) Niedersächsischer Bauordnung unzulässig ist. Dies könnte man gegenüber den zukünftigen Eigentümern mit einem eindeutigen Hinweis in den Textlichen Festsetzungen klarstellen.

- Bodenverunreinigungen

Die **Untere Abfallbewirtschaftung, Boden- und Immissionsschutzbehörde** gibt am 27.07.2023 folgende Hinweise:

1. Das in der Ergänzung des Handlungskonzeptes vom 20.04.2023 beschriebene Vorgehen wird aus fachlicher Sicht als angemessen und plausibel erachtet. Auf die bislang unzureichende Abgrenzung der Verunreinigungsgebiete wurde u. a. in der Stellungnahme des Landkreises vom 19.01.2022 hingewiesen. Bzgl. der Probenahme bei Vorerkundungen von Böden in situ ist grundsätzlich auf Abschnitt 4 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung 2023 zu verweisen.
2. Es ist weiterhin unklar ob es durch Baumaßnahmen, wie z. B. bei der Erschließung oder zur Unterkellerung einzelner Gebäude, innerhalb des Bereichs "Hauptbelastung Fluorid unter 1,00 m Tiefe" zu einem Kontakt mit verunreinigtem Boden kommen kann. Durch eine entsprechende Formulierung im B-Plan sollte gewährleistet sein, dass ein Kontakt mit belastetem Boden ausgeschlossen ist bzw. welche konkrete Handlungen durchzuführen sind wenn es zu einem Kontakt mit im Erdreich verbliebenen und verunreinigtem Bodenmaterial kommt. Der Gutachter geht unter Pkt. 5.2.3 davon aus, dass es keinen Kontakt geben wird, ohne jedoch näher auf Bauabsichten (z. B. Keller) einzugehen oder dies explizit auszuschließen. Der B-Plan enthält wiederum Formulierungen (weiße Wanne), bei deren Bau ein Kontakt mit kontaminierten Boden generell möglich wäre. Aus fachlicher Sicht ist dieser Sachverhalt zu klären. Auch um eine ordnungsgerechte Entsorgung aufgenommenen Bodenmaterials sicherzustellen. Kommt es im Rahmen von Erschließungs- und Gründungsarbeiten zu einem Kontakt mit verunreinigtem Bodenmaterial, wäre aus fachlicher Sicht in Begleitung eines Gutachters und wie im Handlungskonzept unter Pkt. 5.2.2 beschrieben vorzugehen.
3. Zur Sicherstellung "gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird der Gemeinde Meinersen empfohlen, die im folgenden aufgeführten Maßnahmen in Anlehnung an die ursprüngliche gutachterliche Empfehlung vom 01.03.2021 festzusetzen:

Außerhalb der Bereiche mit bekannten Verunreinigungen ist entsprechend den stichprobenartigen Untersuchungen für die Berichte von "Altlastenerkundung, N. Morell (März 2005)" und "bsp – Ingenieure - Baugebiet "Kreuzkamp", Meinersen - 2. Bericht: Umwelttechnische Untersuchungen Sportheim (Juni 2009)" nicht mit Schadstoffbelastungen des Bodens zu rechnen. Da im Bereich eines ehemals gewerblich genutzten Altstandortes lokale Abweichungen der Belastungssituation nicht grundsätzlich auszuschließen sind, ist dennoch das folgende Vorgehen erforderlich:

- Aufteilung des Areals – außerhalb der getrennt zu betrachtenden, kontaminierten Bereiche – in fünf Teilflächen
- nach Räumung der Oberfläche rasterförmige Probennahme von den Teilflächen analog BBodSchV
- Herstellung charakteristischer Mischproben (5 Teilflächen à 2 Tiefenbereiche, insgesamt 10 Mischproben)
- chemische Analyse der Mischproben gemäß den jeweils aktuellen Bestimmungen der BBodSchV zuzüglich Fluorid im Eluat
- bei Auffälligkeiten ggf. weitergehende Untersuchung, Festlegung gemäß vorhergehendem Befund
- Entsorgung der Massen gemäß festgestellter Schadstoffbelastung

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

4. Entnommene und verunreinigte Böden sind sach- und fachgerecht zu lagern und umgehend ordnungsgerecht zu entsorgen. Der Beginn von Auskofferungsarbeiten von kontaminiertem Bodenmaterial ist dem Landkreis Gifhorn Fachbereich 9.3 unter Nennung des begleitenden Bodengutachters (gem. § 18 BBodSchG) sowie des vorgesehenen Entsorgungsortes der Bodenmaterialien vier Wochen vorher zu benennen. Angaben über die Entsorgung, wie Masse und Entsorgungsort, sind in der gutachterlichen Dokumentation aufzuführen.
5. Die Eintragung (Altstandort Nummer 151.017.5.904.0005) im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) umfasst das gesamte Flurstück 28/5 der Flur 6 der Gemarkung Meinersen. Nach Abschluss der Arbeiten gemäß dem gutachterlichen Handlungskonzept und Vorlage der Dokumentation (s. u.) erfolgt eine entsprechende Fortschreibung dieses Standortes im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten.
6. Die Dokumentation der Arbeiten gemäß der gutachterlichen Handlungsempfehlung incl. einer ausreichenden Berücksichtigung der "sonstigen Flächen" (s. Pkt. 3) ist dem Landkreis Gifhorn zur Fortschreibung der Eintragung im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten (Altlastenkataster) i. V. mit § 1 Abs. 1 Nds. Bodenschutzgesetz nach Fertigstellung zu überlassen. Nur so kann sichergestellt werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt dem Sachverhalt angemessene Angaben (z. B. im Rahmen der Beteiligung in bauordnungsrechtlichen Verfahren zur Beschreibung "gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" gemäß BauGB bzw. NBauO) gemacht werden können.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 20.01.2019 bis 20.02.2019 durchgeführt.

7.2 Frühzeitige 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 25.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.02.2019 aufgefordert.

7.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 20.07.2020 bis zum 31.08.2020 stattgefunden. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Datum vom 17.07.2020 angeschrieben und von der Auslegung benachrichtigt.

7.4 Erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden/ Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.08.2022 bis zum 12.09.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4a Abs. 3 nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 05.08.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist notwendig, um im Grundzentrum der Samtgemeinde Meinersen die Siedlungsentwicklung entsprechend der Nachfrage und der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsraum nachzukommen.

Der eigentliche Planbereich erstreckt sich über die rd. 1,39 ha große Fläche östlich der Straße "Am Sportplatz". In dem Baugebiet haben sich früher ein Baustoffhandel und ein Zimmereibetrieb befunden. Das Grundstück stellt sich derzeit als eine Brache dar, die sich im Rahmen einer spontanen Vegetation zu einer ruderalen Flur mit teilweise immer noch offenem Boden entwickelt hat.

Dort soll entsprechend dem Bebauungskonzept ein Familienzentrum mit ca. 55 Wohnungen für die Wohnbedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten (u. a. Betreutes Wohnen mit Therapieräumen, barrierearme Wohnungen) sowie eine Kindertagesstätte und ein Café entstehen. Darüber hinaus soll ein Raum für ca. 15 Einzelhäuser sowie für ein Mehrfamilienhaus für junge Familien mit Kindern planungsrechtlich vorbereitet werden. Somit soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung erfolgen.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes (MD) liegt im bisherigen Außenbereich, der aufgrund der Privilegierung der Landwirtschaft bereits zum größten Teil bebaut ist. Dieser soll entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan in die Planung einbezogen und als Dorfgebiet ausgewiesen werden, um auf den Grundstücken die Nutzung entsprechend dem Charakter eines Dorfgebietes planungsrechtlich zu sichern. Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes wird der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb und dessen Umfeld abgesichert. Da es sich diesbezüglich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, in dem keinerlei Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind, obliegen alle wirkenden Regelungen (z. B. Ausgleich, Versiegelungsgrad etc.) dem Baugenehmigungsverfahren und werden dort abgehandelt.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

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

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Artenschutz/ Ausgleich

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher die Bedeutung des Plangebietes für die Arten und Lebensgemeinschaften untersucht hat. Die Erkenntnisse wurden zur Beurteilung der Bedeutung und des Eingriffs in die Planung aufgenommen, um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Des Weiteren sind die Ergebnisse Grundlage von Regelungen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

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.

Durch die erstmalige Versiegelung des östlichen Teils der Fläche ist mit einer hohen Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden zu rechnen. Diese kann durch Maßnahmen zur Eingrünung nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht, welche im Plangeltungsreich des Bebauungsplans "Rolfsbütteler Feld" der Gemeinde Hillerse erfolgen sollen.

Im Ergebnis verbleiben/ entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Waldbelange

Der Abstand der Baugrenze nach Norden wird mit 19,50 m festgesetzt. Da sich allerdings nördlich – zwischen dem Plangebiet und dem Wald – ein Graben mit Unterhaltungstreifen befindet, erachtet die Gemeinde als Besitzer der Waldfläche einen Abstand von 25,00 m zu den nächststehenden Bäumen als angemessen.

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie im Hinblick auf die gebotene Konzentration der bebauten Ortslage auf die bestehenden von Siedlung geprägten Bereiche von Meinersen erachtet die Gemeinde es für angemessen, eine Unterschreitung des durch die Grundzüge der Raumordnung gebotenen Abstandes von 100 m zu Waldrändern planerisch vorzubereiten. Dies stellt eine regionalplanerische Idealvorstellung dar, die schon historisch bei siedlungsnahen Waldparzellen, wie im vorliegenden Fall, nicht eingehalten werden kann. Insofern lässt die Raumordnung an dieser Stelle auch Ausnahmen zu. Entsprechend den Stellungnahmen der zuständigen Forstämter ist der Mindestabstand von 25,00 m im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten. Die Waldparzelle, die an das Plangebiet angrenzt, schließt unmittelbar an Wohnbebauung an, sodass bereits im Ist-Zustand von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen auszugehen ist. Insofern sind die entsprechenden Unterhaltungsmaßnahmen bereits jetzt zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe des geplanten Baugebiets zu Freisportanlagen des SV Meinersen-Ahnsen-Päse sind mögliche Störungen näher zu betrachten. Diese wurden durch ein Schallgutachten von einem Fachbüro ³⁰⁾ untersucht und bewertet.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen des Sportvereins zu einer optionalen Erweiterung des Spielbetriebes unter Erweiterung um eine Herrenmannschaft hat die Gemeinde eine erneute Untersuchung (vom 16.10.2020) eingeholt, um die potenziellen Nutzungserweiterungen auf dem Sportplatz zu prüfen. Im Rahmen des Gutachtens wurden die ungünstigsten Varianten schalltechnisch untersucht. Hierbei handelt es sich um die Intensivierung der Punktspiele am Sonntag. Im Ergebnis wäre eine Nutzungserweiterung mit umfangreichen Maßnahmen (5,00 bis 6,00 m hohe Lärmschutzwand) möglich. Demgemäß hat der Sportverein seine Stellungnahme zurückgezogen und eine Erweiterung der Nutzung wird nicht stattfinden. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Nebeneinandernutzung bei einer gegenseitigen Rücksichtnahme grundsätzlich möglich ist, insofern wurde ein Einvernehmen mit dem Sportverein hergestellt. Die derzeit vorhandene Nutzung durch den Sportplatzbetrieb wird entsprechend des Gutachtens auch weiterhin unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung möglich sein.

Schutzgut Wasser:

Die notwendigen Versickerungsmulden werden innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Hierfür wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Infolge der Vornutzung als Baustoffhandel und Zimmereibetrieb ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers mit Fluorid gekommen. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Gemeinde ein Baugrundgutachten eingeholt, deren Ergebnisse im Planverfahren berücksichtigt wurden. Nach fachlicher Einschätzung kann von Aushubarbeiten abgesehen werden, sofern in einem Abstand von bis zu 500 m in Fließrichtung keine Brunnen zur Entnahme von Trinkwasser vorhanden oder geplant sind. Dies wurde außerhalb des Bebauungsplans geklärt und mit Unterer Wasserbehörde abgestimmt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des geplanten Baugebiets zu gewährleisten, wurde durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen eine Nutzung des Grundwassers (z. B. für Trinkzwecke und Gartenbewässerung) ausgeschlossen.

Der für die Versickerung anzunehmende Grundwasserstand liegt bei 51,50 m ü NHN. Der Geländeverlauf liegt bei rd. 52,00 m ü NHN. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes, wird daher eine Aufhöhung des Geländes um bis zu 1,10 m erforderlich, um den Anschluss an die zukünftigen Straßenhöhen bzw. um die Versickerung auf den Bauflächen herstellen zu können.

Im Hinblick auf die erforderliche Flächenversickerung auf den privaten Grundstücken hat eine entsprechende Modulation des Geländes stattzufinden, welche die schadlose Versickerung sicherstellt.

Zur Sicherstellung der geplanten und vorhandenen Gebäudesubstanzen sollte der Abstand zwischen den Gebäuden und Versickerungsanlagen sowie zu den Grundstücksgrenzen von 2,00 m nicht unterschritten werden. Die Versickerungsbereiche sind nur mit geeigneten Materialien herzustellen.

³⁰⁾ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Kreuzkamp – Am Sportplatz" auf dem Gebiet der Samtgemeinde Meinersen, Nr. 18158, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 11/2018

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Wohnbauflächen bedarf im Regelfall keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sonstiger Flächen ist i.d.R. eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 8 WHG i. V. m. § 68 WHG erforderlich.

Entlang der Straße "Am Sportplatz" befindet sich ein Graben, der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Der erforderliche Räumstreifen zur Gewässerunterhaltung befindet sich im öffentlichen Straßenraum.

Bodenverunreinigungen:

Im Baugebiet haben sich früher ein Baustoffhandel und Zimmereibetrieb befunden. Infolge dieser Vornutzung ist es zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers gekommen.

Für das Baugebiet wurden bereits Baugrunduntersuchungen durch die entsprechenden Fachbüros durchgeführt. Hierzu liegen der Gemeinde Baugrundgutachten aus den Jahren 2010³¹⁾, 2017³²⁾ und 2018³³⁾ vor.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden in einer Mischprobe aus den oberflächennahen Auffüllungen erhöhte PAK- und Mineralölkohlenwasserstoff-Konzentrationen im gekennzeichnetem Bereich 1 sowie eine Fluoridbelastung im Übergangsbereich (Bereich 2) vom MDe 1 zu MDe 2 und MDe 3 festgestellt. Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen fanden zahlreiche Gespräche mit der Unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde. Gemäß den Absprachen sind die betroffenen Flächen entsprechend den Vorgaben des Handlungskonzepts³⁴⁾ sowie den Ergänzenden Angaben zum Handlungskonzept³⁵⁾ vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und weiteren Nutzungen auszukoffern und ordnungsgerecht zu beseitigen. Die Maßnahmen sind sowohl textlich als auch zeichnerisch in die Planung eingeflossen.

Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im direkten Wirkungsbereich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzter Flächen. Immissionen aus der Landwirtschaft (Stäube, Gerüche, Lärm) sind daher im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Kampfmittel:

Nach der durchgeführten Luftbildauswertung besteht innerhalb des Plangebietes ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Vor Baubeginn ist eine Sondierung durchzuführen.

Des Weiteren wurden relevante Stellungnahmen zur Ver- und Entsorgung, zum vorbeugenden Brandschutz, zum Bodenschutz, zum Umfang der Begründung und des Umweltberichtes sowie zu Beeinträchtigungen aus dem Bahnverkehr und der Land-

³¹⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen, Umwelttechnische Untersuchungen, BSP Ingenieure, Braunschweig, 06/2010

³²⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen Ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 12/2017

³³⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" Meinersen Ergänzende Untersuchungen zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Grundwasser, 2 Untersuchungsphase, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 12/2017

³⁴⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" in Meinersen Handlungskonzept zum Umgang mit kontaminierten Böden, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 05/2022

³⁵⁾ Baugebiet "Kreuzkamp" in Meinersen Ergänzende Angaben zum Handlungskonzept, Ingenieurbüro BGA, Braunschweig, 04/2023

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

wirtschaft abgegeben. Die Anregungen haben durch die Überarbeitung der Festsetzungen Eingang in die Planung gefunden oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder ebenfalls abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist der Begründung zu entnehmen.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit den dazugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2020 bis 31.08.2020 und erneut gemäß § 4a Abs. 3 vom 08.08.2022 bis zum 12.09.2022 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 09.11.2023 durch den Rat der Gemeinde Meinersen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meinersen, den 24.11.2023

gez. S. Weichsler
Steffen Weichsler
(Gemeindedirektor)

Siegel

Anhang:

- 1: Artenliste
- 2: Handlungskonzept zum Umgang mit kontaminierten Böden
- 3: Ergänzende Angaben zum Handlungskonzept

Gemeinde Meinersen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Anhang 1: Artenliste

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

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

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

Artenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuss *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpiniifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20
Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		