

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg III", mit örtlicher Bauvorschrift



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 09/2024
§ 3 (1) / § 4(1) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltebecken	8
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Brandschutz	9
2.6 Grünordnung und Landschaftspflege	9
3.0 Umweltbericht	9
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	10
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	11
3.2.2 Eingriffsbilanzierung	14
3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	15
3.2.3 Entwicklungsprognose	17
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	18
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	18
3.3 Zusatzangaben	18
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	19
3.3.3 Quellenangaben	19
3.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
4.0 Flächenbilanz	20
5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift	20
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	21
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	21
8.0 Zusammenfassende Erklärung	22
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	22
9.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	22
9.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	22
9.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege	22
9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	22
10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	22
11.0 Verfahrensvermerk	23
Artenlisten	24

1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Meinersen liegt im Westen des Landkreises Gifhorn im Einzugsbereich der Städte Gifhorn, Wolfsburg, Celle und Braunschweig.

Zugehörige Mitgliedsgemeinden sind Hillerse, Leiferde, Meinersen und Müden (Aller). Die Samtgemeinde hat z. Zt. rd. 20.619 Einwohner (amtliche Einwohnerstatistik Samtgemeinde Meinersen, Stand: 01.01.2024). Davon leben in der Gemeinde Leiferde rd. 4.388 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die knapp 20.600 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Leiferde liegt im Südwesten des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Leiferde und Dalldorf. In der Gemeinde Leiferde sind rd. 4.400 Einwohner ansässig, von denen rd. 4.000 in der Ortschaft Leiferde wohnen.

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

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

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

Für die Samtgemeinde Meinersen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den inter-

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008, sowie 1. Änderung

nationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

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

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

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²⁾ für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Ortsteil Meinersen als Grundzentrum in der Samtgemeinde Meinersen festgelegt. Zusätzlich zu den im LROP definierten Aufgaben ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte (II 1.1.1) auszurichten. Schwerpunkttraum der Siedlungsentwicklung ist das zentralörtliche System. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren (II 1.1.1 (8)) zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Seiner grundzentralen Bedeutung für die Samtgemeinde nachkommend ist der Ortsteil Meinersen mit Handelseinrichtungen, öffentlichen, sozialen und schulischen Einrichtungen sowie Freizeit- und Sportstätten sehr gut ausgestattet.

Entsprechend des wirtschaftskulturellen Leitbildes der Wissenschafts- und Technologieregion (I 1.2) des regionalen Raumordnungsprogramms sind neben dem Ausbau der Industrie- und Forschungsregion auch die Nutzung von regionalen Energiequellen auszuschöpfen (3.1 2).

Unterhalb der grundzentralen Ebene ist Leiferde als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt und unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu betrachten.

Mit der vorliegenden Planung werden ein ca. 3,23 ha großes Gewerbegebiet und ein ca. 0,53 ha großes Mischgebiet festgesetzt. Dafür wird eine Fläche herangezogen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans die Fläche als gewerbliche Baufläche und als gemischte Baufläche dargestellt werden.

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

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

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, sowie 1. Änderung

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

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

Parallel wird, gem. § 8 Nr. 3 BauGB, im Rahmen der 42. Flächennutzungsplanänderung die Fläche in gewerbliche Baufläche (G) und in gemischte Baufläche (M) umgewandelt. Der hier vorliegende Bebauungsplan wird somit aus den Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt sein.

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

Der Plangeltungsbereich grenzt im Osten an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Zum Wohlenberg II". Der Bebauungsplan "Zum Wohlenberg II" wurde am 16.09.2022 rechtskräftig.

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 Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Misch- und eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Damit kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Förderung von Wirtschaft und Arbeitsplätzen nach.

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

Durch den Bebauungsplan und die Errichtung baulicher Anlagen werden Versiegelungen in erheblichem Umfang vorbereitet. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter werden voraussichtlich beträchtlich sein; der Ausgleich wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen sowohl im Planbereich als auch durch externe Maßnahmen umgesetzt.

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Die vorliegende Planung beinhaltet ein Gewerbegebiet (GE) und ein Mischgebiet (MI) sowie Straßenverkehrsfläche und eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken. Durch die gewählte Art der Nutzung sowie eine diesbezüglich vorgenommene textliche Festsetzung ist 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 erfolgt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Im Sinne der Intention der Gemeinde, Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen und gemischte Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, werden im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde südlich der Straße "Zum Wohlenberg" und nördlich des Harmbütteler Weges das östlich daran anschließende Gewerbegebiet ergänzt. Auch das Mischgebiet im Süden des Plangebietes ergänzt das östlich angrenzende Mischgebiet. Für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes gibt es bereits Interessenten.

Die Festsetzungen werden in Analogie zu dem angrenzenden Gewerbegebiet "Wohlenberg II" gewählt.

2.1 Baugebiete

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

Die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) erfolgt, um neben der kleingewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung, auch das selbstständige Wohnen zu ermöglichen.

Um die klassische Nutzung eines Mischgebietes zu gewährleisten, schließt der Bebauungsplan Anlagen für Verwaltung, kirchliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) und Gartenbaubetriebe (Nr. 6) aus. Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen, um hier am Ortsrand die Verkehrsbelastung nicht durch viele Zu- und Abfahrten über Gebühr zu erhöhen.

Auch Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden ausgeschlossen, ebenso die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) sowie über das zulässige Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen bestimmt.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die gem. den Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Versiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen usw. auf bis zu 60 % der Baugebietsfläche ermöglicht.

Entsprechend der voraussichtlich künftigen Nutzung des Gebiets, lässt der Bebauungsplan offene Bauweise mit Gebäuden bis 50 m Länge zu.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

- Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Umfang von 3,23 ha. Dabei wird ein 5 m breiter Grenzstreifen, als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Umfang von 0,13 ha, zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, festgesetzt. Von den o.g. Flächen wird südlich der inneren Erschließung ein Gewerbegebiet im Umfang von 0,31 ha ausgewiesen.

Im Sinne der Planintention Flächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, werden die baulich zu nutzenden Flächen gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt.

Im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO sind für das vorliegende Gewerbegebiet bestimmte Arten von Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Dabei sollen die vorliegenden Bauflächen vorranglich gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt bleibt der Charakter der Gewerbegebiete gewahrt.

Ausgeschlossen werden auch Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die angrenzende Wohnnutzung im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sowie die gewerblichen Nutzungen und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu schützen. Zugleich dient die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion von Emissionen.

Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen, um hier am Ortsrand die Verkehrsbelastung nicht durch viele Zu- und Abfahrten über Gebühr zu belasten.

Auch alle ausnahmsweise zulässigen Betriebe gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO, wie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.

Nur die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen, die dem Betrieb zugehörig sind, sind im Gewerbegebiet zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen als Rahmenfestsetzungen. Als mögliche Bodenversiegelung wird die gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aufgegriffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig über Baugrenzen bestimmt.

Im Bebauungsplan wird abweichend von der offenen Bauweise die Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge zugelassen. Die Höhenentwicklung wird über eine maximal zulässige Höhe von 12 m geregelt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sichert eine maximale bauliche Ausnutzung des Gebietes.

2.2 Verkehrliche Belange

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt über die im Bebauungsplan „Zum Wohlenberg II“ östlich festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Die Verkehrsfläche wurde ebenda mit 7,50 m festgesetzt. Bereits bei der damaligen Planung wurde davon ausgegangen, sollte eine Erweiterung des Gewerbegebietes wie vorliegend erfolgen, wird die zusätzliche Errichtung eines Gehweges erforderlich. Diesem Ansatz folgend, setzt der Bebauungsplan an seiner östlichen Grenze auf einer Breite von 3,50 m eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Die verkehrliche Hapterschließung für den Kraftverkehr erfolgt im Norden des Planungsbereiches durch Anschluss einer Stichstraße mit einer Breite von 12 m. Der Ausbau ist entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Die Erschließung der vorgesehenen baulichen Nutzungen auf ggf. entstehenden Hinterliegergrundstücken erfolgt über private Wegeflächen, um die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren.

Da die Entwicklung von Gewerbegebieten i.d.R. auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen einhergeht, plant die Gemeinde eine weitere Erschließung des neuen und bereits bestehenden Gewerbegebietes über den Kreisverkehr östlich der Kita (außerhalb der bebauten Ortslage von Leiferde) zu ermöglichen. Mittel- bis langfristig soll diese Straße die Erschließung von zukünftigen Erweiterungsflächen der Wohn- und Gewerbebebauung sichern. Zu diesem Zweck werden der Feldweg von dem Kreisverkehr sowie ein Teilbereich des Harmbütteler Weges in die Planung aufgenommen und mit einer Erschließungsbreite von 12 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Breiten der Verkehrsflächen berücksichtigen den Flächenbedarf für eine mögliche Versickerung des Niederschlagswassers. Im weiteren Planverlauf erfolgt eine Überprüfung sowie ggf. erforderliche Anpassung der Breiten der Verkehrsflächen.

Die Erschließung des Mischgebietes kann direkt über den Harmbütteler Weg erfolgen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Grünflächen/ Regenwasserrückhaltebecken

Bezogen auf die hiermit geplante Erweiterung des Baugebietes und auf Grund der inhomogenen Bodenverhältnisse –sowie der einhergehenden Schwankungsbereiche des Grundwassers-, sieht der Bebauungsplan die Umsetzung einer zentralen Regenwasserrückhaltung nördöstlich des Mischgebietes vor. Östlich dieser Fläche besteht bereits das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes "Zum Wohlenberg II", so dass eine Erweiterung/ Ergänzung grundsätzlich denkbar ist. Hierzu erfolgen derzeit Abstimmungen mit dem Wasserverband Gifhorn zur Größe der Fläche und Umsetzbarkeit. Wegen der beabsichtigten grünräumlichen und naturnahen Gestaltung des Bereichs setzt der Bebauungsplan hierfür, auf einer Fläche von 0,13 ha, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung fest.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen und Ausgestaltung der Privatstraßen innerhalb des Baugebietes zu Grundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

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

2.5 Brandschutz

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

2.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Durch die Festsetzung von Bau- und Erschließungsflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insgesamt handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich. Der Planungsbereich befindet sich westlich der bebauten Ortslage von Leiferde, südlich der Straße "Zum Wohlenberg".

Für den Plangeltungsbereich werden 0,53 ha Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 0,32 ha inklusive zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl kommen.

Für den Plangeltungsbereich werden 3,23 ha Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 2,58 ha kommen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist hier nicht mehr möglich.

Darüber hinaus werden im Umfang von 0,13 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken sowie 1,09 ha Straßenverkehrsfläche und Wege festgesetzt.

3.0 Umweltbericht

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

3.1 Einleitung

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

Im Laufe des Verfahrens werden die Ergebnisse des beauftragten artenschutzrechtlichen Gutachtens mit in die Bewertung einfließen.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg III", der eine Fläche von 4,98 ha umfasst, werden 3,23 ha Gewerbegebiet, 0,53 ha Mischgebiet und 0,13 ha öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde am Übergang zur freien Landschaft. Um diesen verträglich zu gestalten, ist im Westen eine Anpflanzfestsetzung auf einer Fläche von 0,13 ha getroffen worden. Die Entstehung einer dichten Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gewährleistet auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Um die Erschließung des Plangebietes gewährleisten zu können, werden auf 1,09 ha Straßenverkehrsfläche und Wege festgesetzt.

So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Gewerbeflächen und gemischten Bauflächen in Leiferde der Sicherung ortsansässiger Betriebe und Arbeitsplätze Rechnung getragen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁴⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁵⁾ ⁶⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ⁷⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen ist darüber hinaus beachtet worden.

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

⁷⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn ⁸⁾
- ☞ das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

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

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

3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

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

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages ⁹⁾.

Planungsstand: Festsetzung als 0,53 ha Mischgebiet, 3,23 ha Gewerbegebiet, 0,13 ha Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken sowie 1,09 ha Straßen und Wege.

Größe, Lage, räumliche Situation: ca. 4,98 ha am Ostrand der bebauten Ortslage werden landwirtschaftlich als Acker genutzt.

⁸⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

⁹⁾ Niedersächsischer Städtetag 2006; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 7. überarbeitete Auflage, Hannover

Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

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

(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bestand: 4,48 ha intensiv genutzte Ackerflächen und rd. 0,5 ha Straße; östlich grenzt die bebaute Ortslage an, im Westen die offene Feldflur.

Auswirkungen: Intensiv genutzte Ackerflächen, zusätzlich in direkter Nähe zur bebauten Ortslage, haben grundsätzlich eher eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Planung wird die Errichtung baulicher Anlagen und Neuversiegelungen durch Straßen und Stellplätze in erheblichem Umfang vorbereitet.

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

Geologie und Boden

Bestand: Wegebereiche sowie intensiv genutzte Ackerflächen: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Bodenart: Podsol - Braunerde. Keine bis sehr geringe Erosionsgefahr.

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

Wasser, Grundwasser

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

Auswirkungen: Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

Luft, Klima

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

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

Landschaft

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

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

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

Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Bevölkerung, menschliche Gesundheit

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Bestand: Das Plangebiet liegt unmittelbar am westlichen Ortsrand von Leiferde. Der Planbereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Planbereich grenzt im Norden an die Straße "Zum Wohlenberg".

Auswirkungen: Durch die Bauvorhaben ist mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen.

Es werden jedoch voraussichtlich keine zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträgliche Emissionsbelastungen in erheblichem Umfang von den Vorhaben ausgehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

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

Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten

(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

Bestand: Es liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Altlasten oder Abwässer vor.

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

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

<p>Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)</p>	<p>Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.</p> <p>Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.</p>
<p>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p>Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008</p> <p>Darstellung als: Vorbehaltsfläche Landwirtschaft</p> <p>Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993): Im Maßnahmenplan zum Landschaftsrahmenplan ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung ist in Folge dessen nicht zu erwarten.</p>
<p>Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)</p>	<p>Bestand: Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Leiferde. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen.</p> <p>Auswirkungen: Durch die Planung kommt es zu Neuversiegelungen in erheblichem Umfang, welche die Kaltluftentstehungs-, Luftreinigungs- und Luftaustauschfunktion dieses Bereiches weiter einschränkt. Die Realisierung der Planung führt aber durch die geringe Ausgangsbedeutung für das Schutzgut in diesem Bereich voraussichtlich nur zu einer mittleren Beeinträchtigung der Luftqualität.</p>
<p>Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)</p>	<p>Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.</p>

3.2.2 Eingriffsbilanzierung

Durch die Festsetzung von Bau- und Verkehrsflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insgesamt handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich.

Für den Plangeltungsbereich werden 0,53 ha Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 0,32 ha inklusive zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl kommen.

Für den Plangeltungsbereich werden 3,23 ha Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. So kann es gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zu einer Versiegelung von maximal 2,58 ha kommen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist hier nicht mehr möglich.

Darüber hinaus werden im Umfang von 0,13 ha Grünfläche mit einer Anpflanzfestsetzung sowie 1,09 ha Straßen festgesetzt, von denen bereits rd. 0,50 ha ausgebaut sind.

3.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

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

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

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

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

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

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

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

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

Den Biototypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biototypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biototyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biototyps 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 Biototyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall "Tiere und Pflanzen" (Biototypen) dar.

Der Flächenwert der Planung beträgt	4,48 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	1,12 WE
Bilanz / Defizit:	- 3,36 WE

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biototypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				MI/0,4 - Versiegelung (X)	0,32	0	0,00
				MI/ 04 - Freiflächen (PHZ)	0,21	1	0,21
				GE/0,8 - Versiegelung	2,58	0	0,00
				GE/0,8 - Freifläche	0,52	1	0,52
Straße	0,50		0,00	Straßen und Wege – Versiegelung (X)	1,09	0	0,00
Acker (A)	4,48	1	4,48	Strauch-Baumhecke (HEH)	0,13	3	0,39
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			4,48	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			1,12
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							4,48
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							1,12
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)							- 3,36

Für das Ausgleichsdefizit von 3,36 Werteinheiten, die maximal durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern und soll durch eine externe Maßnahme erbracht werden, die bis zum Satzungsbeschluss abzustimmen und nachzuweisen ist.

-Wird im weiteren Planverfahren ergänzt-

- Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Artenschutzgutachten durch ein Fachbüro erstellt, dessen Ergebnisse dann in die Planung einfließen werden. Dabei werden die besonders oder streng geschützten Arten – Feldhamster, Brutvögel, Fledermäuse oder Insekten – erfasst. Darüber hinaus gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet. Das bedeutet, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu beginnen hat, also nicht in der Zeit vom 15.03. bis 15.07. eines jeden Jahres.

- Bodenschutz

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

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

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, ist die Pflanzung einer Strauch-Baum-Hecke am Westrand des Baugebietes im Umfang von ca. 0,13 ha Bestandteil des Bebauungsplans.

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

-wird im weiteren Planverfahren ergänzt-

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung eines Gewerbegebietes am Westrand von Leiferde kommen. Statt bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden gewerbliche Gebäude und Anlagen entstehen. Da der Ortsrand bereits durch gewerbliche Gebäude geprägt ist, wird der am Ortsrand bereits bestehende Gebietscharakter in angemessenem Umfang weiter entwickelt. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken und einer Strauch-Baum-Hecke wird das Baugebiet angemessen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden sein.

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung.

Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Durch die Inanspruchnahme des in der 42. Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche vorgesehenen Bereiches, stellt die Standortwahl eine Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Neuplanung dieses beeinträchtigten Bereiches in direkter Ortsrandlage können weniger beeinträchtigte Bereiche erhalten werden.

Zur Verminderung und Vermeidung der unter 3.2.1 genannten negativen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen notwendig und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Eingliederung in die Landschaft sind die im Westen anzupflanzenden Hecken zu nennen.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben. Der Planbereich stünde weiterhin für ackerwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen, da die Standortdiskussion zum einen bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt ist. Zum anderen bestehen durch den angrenzenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg II" bereits Erschließungsstrukturen, welche die vorliegende Planung begünstigen.

Auf die Festsetzung eines geringeren Versiegelungsgrades wurde verzichtet, um zusätzliche Eingriffe an anderer Stelle zu vermeiden und den gewählten Standort für die Siedlungsentwicklung zur Deckung des Bedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung möglichst effizient auszunutzen.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima / Luft und Wasser.

3.3.3 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig,
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- 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)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver,
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND),
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

3.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

-wird im Rahmen des Planverfahrens ergänzt-

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil ¹⁰⁾
Gewerbegebiet (GE)	3,23 ha	65 %
Davon Anpflanzungsfestsetzungen	0,13 ha	
Mischgebiet (MI)	0,53 ha	11 %
Grünfläche	0,13 ha	3 %
Straßen und Wege	1,09 ha	21 %
Planbereich	4,98 ha	100 %

5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Leiferde hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg III", wie bereits angrenzend in dem "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg II" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen innerhalb des Mischgebietes im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt. Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des westlichen Ortsrandes für Leiferde und den Übergang zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen und die Anzahl der Stellplätze regelt. Im Rahmen des neu festgesetzten Baugebiets werden Regelungen getroffen, die den Maßgaben in der Nachbarschaft in etwa entsprechen und eine übermäßige Belastung des öffentlichen Raumes durch parkende Fahrzeuge vermeiden sollen.

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zum Wohlenberg III".

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und auf die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken.

Zu § 2: Bei den Hauptgebäuden bilden geneigte Dächer die typische Dachform in der Ortschaft Leiferde. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen und -neigungen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 15° – 48° so gefasst, dass auch unter

¹⁰⁾ Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.

Zu § 3: Aufgrund 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.

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

-wird nach dem Planverfahren ergänzt-

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

7.3 Veröffentlichung im Internet / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Der Plan mit den dazugehörigen Begründungen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im oben genannten Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen zur Einsichtnahme ausgelegt.

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

-wird nach dem Planverfahren ergänzt-

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

9.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Das allgemeine Vorkaufsrecht wird durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

9.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die erforderlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die Gemeinde hergestellt.

9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden wie z. B.

- Umlegung¹⁷⁾
- Vereinfachte Umlegung¹⁷⁾
- Enteignung¹¹⁾

sind nicht vorgesehen.

10.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Leiferde entstehen durch die Planumsetzung voraussichtlich Kosten für die Erschließung.

¹¹⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom bis Im Internet veröffentlicht.

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

Leiferde, den

.....

(Gemeindedirektor)

Artenlisten

Laubbäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Kultur-Apfel (Hochstamm)
Malus communis	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide