

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung übernommene Planinhalte Ziff. 2

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung übernommene Planinhalte Ziff. 3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung neue Planinhalte Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne

Textliche Festsetzungen

Übernommene Planinhalte

- 1. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ...

- 2. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

- 3. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen: a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Artenliste.

Neue Planinhalte

- 1. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze sowie deren Zufahrten bis zu 70% überschritten werden.

- 2. Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hierzu zählen auch bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze.

- 3. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt: Eine Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit, nicht in dem Zeitraum vom März bis August zu erfolgen.

- 4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB (1) sind zur Entwicklung einer Obstwiese mindestens 12 Obstbäume in für die Region tradierten Sorten zu pflanzen.

- 5. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB (2) gilt Folgendes: a) Je angefangener 5 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste II zu pflanzen.

Neue Planinhalte

- 1. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze sowie deren Zufahrten bis zu 70% überschritten werden.

Hinweis:

Pflanzenlisten

Laubbäume I. Ordnung wie z. B.: Betula pendula - Sand-Birke, Fraxinus excelsior - Gemeinde Esche, Quercus robur - Stiel-Eiche, Tilia cordata - Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung wie z. B.: Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Crataegus monogyna - eingr. Weißdorn, Frangula alnus - Faulbaum, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rosa canina - Hundsrose, Rubus fruticosus - Brombeere, Rubus idaeus - Himbeere, Salix caprea - Salweide

Sträucher wie z. B.

Acer campestre - Feld-Ahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Malus spec. - Kultur-Apfel (Hochstamm), Malus sylvestris - Wild-Apfel, Prunus padus - Frühe Traubenkirsche, Prunus avium - Vogelkirsche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Pyrus saliciflora - Wildbirne

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hillerse die folgenden Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hillerse, den 15.04.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hillerse, den 15.04.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. \*)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. \*) \*Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den 09.04.24

gez. J. Erdmann Siegel (Amtl. Vermessungsstelle)

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.2023 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Beteiligung wurden am 08.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden vom 16.01.2024 bis 16.02.2024 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht.

Hillerse, den 15.04.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 11.03.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hillerse, den 15.04.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.04.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.04.2024 in Kraft getreten.

Hillerse, den 06.05.2024

gez. Ralf Heuer (Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hillerse, den .....

(Gemeindedirektor)



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Hillerse, den .....

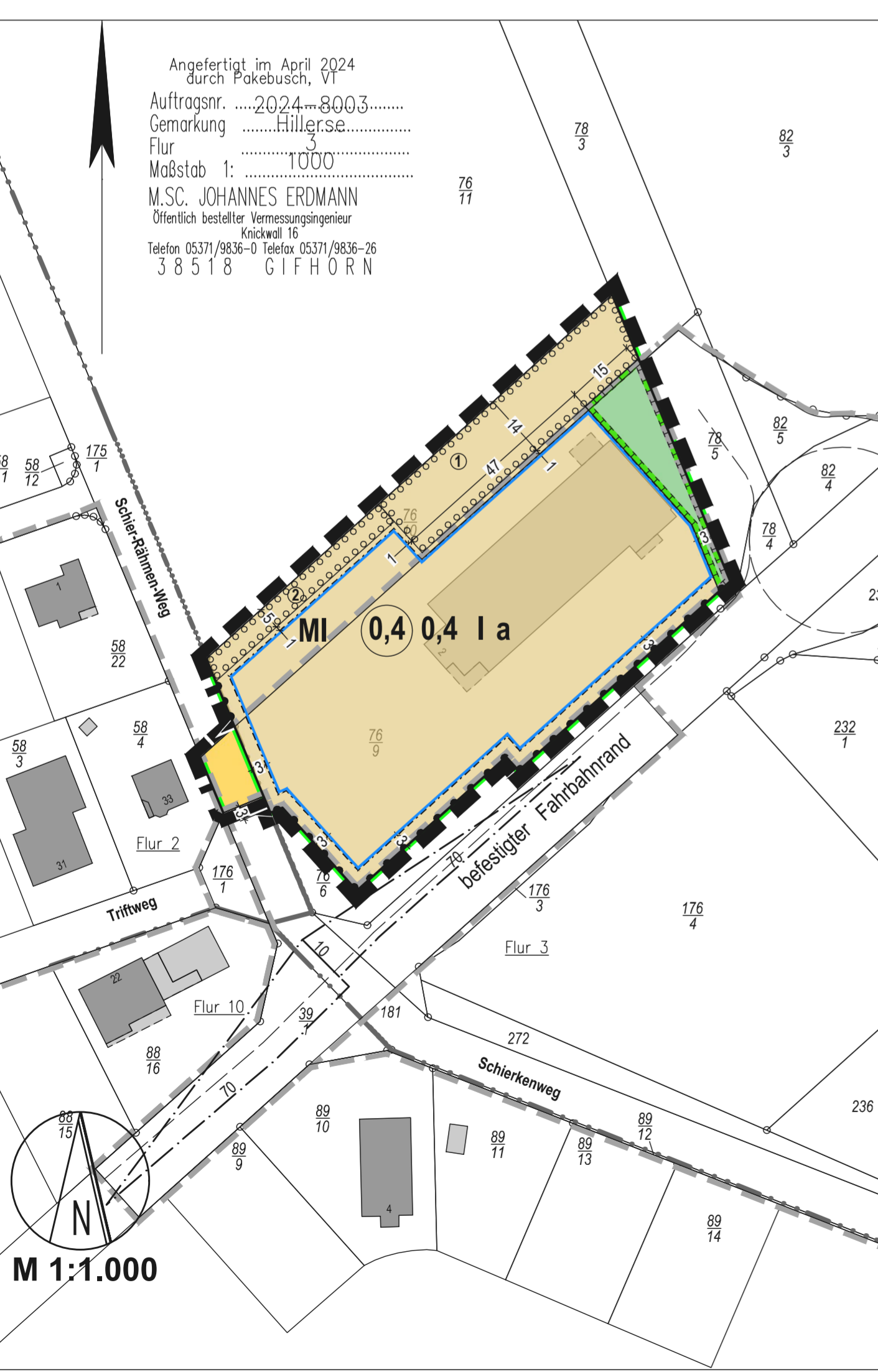
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Hillerse

Schierrehmenweg 2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung



AH 03.2024 AH 02.2024 AH 11.2023 MP 12.2017

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan "Schierrähmenweg" 2. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



Stand:  
In Kraft getretene Fassung

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

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

**Inhaltsverzeichnis:**

	<u>Seite</u>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>8</b>
2.1 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)	8
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Grünordnung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	10
2.5 Brandschutz	10
2.6 Immissionsschutz	10
2.7 Kampfmittelbeseitigung	11
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>11</b>
3.1 Einleitung	11
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	14
3.2.2 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	20
3.2.3 Entwicklungsprognose	20
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	20
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	21
3.3 Zusatzangaben	21
3.3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
3.3.4 Quellenangaben	22
<b>4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung</b>	<b>23</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>26</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>26</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>30</b>
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	30
7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	30
7.3 Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	30
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>30</b>
8.1 Planungsziel	30
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	31
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>32</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 erfolgte im Jahr 2020. In Fortführung der Planung und aufgrund weiterer Abstimmungen mit dem Eigentümer des bestehenden Netto-Marktes sollte die Einzelhandel-Nutzung –entgegen dem zuvor verfolgten Ansatz- weiterhin auf dem vorliegenden beplanten Grundstück stattfinden. Zudem sollte das Mischgebiet nach Nordosten um rd. 15 m und insofern um rd. 1.800 m<sup>2</sup> erweitert werden, um die Umbaumaßnahmen zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurden die Unterlagen überarbeitet und unter einem geänderten Ansatz Anfang Jahr 2024 in einem Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB einer erneuten Beteiligung unterzogen. Die Einzelhandelsnutzung wurde grundsätzlich nicht mehr ausgeschlossen. Es entfiel entlang der nördlichen Grenze die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. An deren Stelle erfolgten innerhalb des Mischgebietes eine Anpflanzfestsetzung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Anpflanzung von Obstbäumen sowie eine Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke. Die zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,4 beibehalten; sie darf durch Stellplätze sowie deren Zufahren um bis zu 70 % (statt zuvor 50 %) überschritten werden, um die geplanten Stellplätze sowie deren Fahrgassen ermöglichen zu können. Im Hinblick auf die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze bis zu dem neu errichteten Kreisverkehrsplatz entfiel die zuvor übernommene Bauverbotszone entlang der L 320.

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

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. 20.615 Einwohner.

In der Gemeinde Hillerse leben derzeit rd. 2.465 Einwohner (Stand: 01.11.2023).

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. Die Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Hillerse liegt im Süden des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Ortsteilen Hillerse und Volkse. 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 Richtung Braunschweig und bei Peine in ca. 30 km Entfernung.

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

Die Lage der Samtgemeinde Meinersen in der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen, im Verflechtungsbereich des Oberzentralen Verbundes (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg in Verbindung mit Wolfenbüttel) und Nähe zu den wichtigen Städten der Region (Mittelzentren Gifhorn und Peine und den Oberzentren Braunschweig, Celle, Hannover und Wolfsburg) bringt zusätzliche Standortvorteile sowohl im

Hinblick auf wirtschaftliche Belange als auch in Bezug auf Freizeit und Kulturangebote. Die Samtgemeinde stellt insbesondere einen touristischen Schwerpunkt innerhalb dieser Region dar.

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

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

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

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

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

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

Hillerse verfügt über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Mit einer Kirche und umfangreichen Sportanlagen sowie einem Dorfgemeinschaftshaus ist eine gute Basisinfrastruktur gegeben.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die bebaute Ortslage an, die als bauleitplanerisch gesichert festgelegt ist und im Süden an die Hauptverkehrsstraße L 320 an (IV 1.4 (2)). Von Nordosten ist es umarmt vom Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (III 2.1 (6)), (III 2.1 (7)), (III 3 (3)). Im Osten des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)). Weiter im Süden liegt ein Landschaftsschutzgebiet, das als Vorranggebiet für ruhige

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

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

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Erholung (III 2.4 (4)) festgelegt ist. Im Nordosten von Hillerse verläuft eine Hochspannungsleitung, die mit Vorrang festgelegt ist (IV 3.3 (3)).

Das Plangebiet selbst liegt im Norden von Hillerse, innerhalb der bebauten Ortslage. Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherte Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt und es sich um eine geringfügige Erweiterung des Mischgebietes handelt, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.



Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, Auszug ohne Maßstab

Die Gemeinde hat gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB die Aufgabe der Bereitstellung und Aufrechterhaltung der Nahversorgung für die Bevölkerung in Hillerse. Im Hinblick auf die o.g. Ziele befürwortet die Gemeinde die von dem Eigentümer des bestehenden Marktes geplanten Baumaßnahmen und beabsichtigt die geringfügige Erweiterung des Mischgebietes um rd. 0,18 ha.

Mit dem neugeordneten Markt sollen die Kundenattraktivität (breite Gänge, übersichtliche Produktpäsentation, niedrigere Regalhöhen, mehrere Querungswege etc.) sowie die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert werden. Grundsätzlich soll mit dem Neubau eine langfristige Optimierung des Lebensmittelmarktes sichergestellt werden. Es handelt sich daher um eine bestandssichernde Maßnahme des einzigen filialisierten Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hillerse. Ziel dieser Maßnahme ist die langfristige Standortsicherung und die Abdeckung der haushaltsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet.

Durch den geplanten Neubau mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 800 m<sup>2</sup> wird die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten. Vor diesem Hintergrund ist das Planvorhaben nicht als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

Dennoch muss bei der vorliegenden Bauleitplanung in Bezug auf Einzelhandel beachtet werden, dass gemäß Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 als Einzelhandelsgroßprojekte auch Agglomerationen von mehreren selbständigen, gegebenenfalls

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

jeweils für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können, gelten (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017).

Die Festlegungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der zeichnerischen Darstellung des RROP erfolgen maßstabsbedingt nicht parzellenscharf. Grundsätzlich wird damit die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

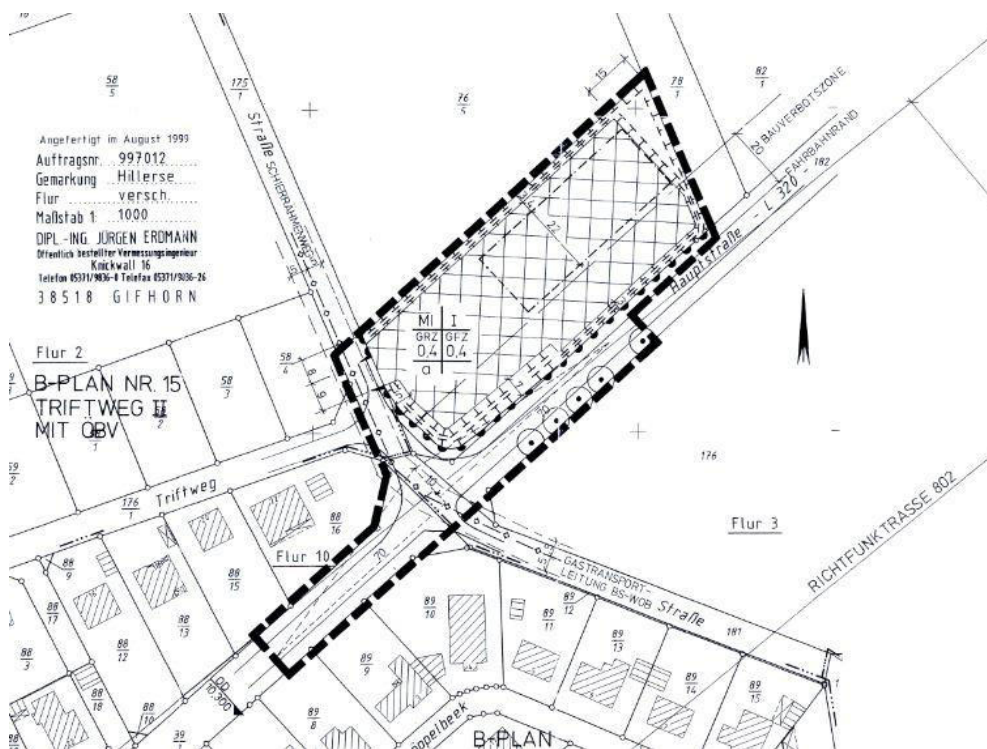
## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Samtgemeinde Meinersen als Träger der Flächennutzungsplanung für die Gemeinde Hillerse besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Planbereich gemischte Bauflächen (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellt. Für Hillerse ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 38. Änderung seit 31.05.2018 wirksam, so dass die Planung dem vorgenannten Entwicklungsgebot entspricht.

Weiterhin liegt der Planung das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen aus dem Jahr 2006 und dessen Fortschreibung 2012 als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu Grunde. Hierin sind nördlich des Plangebietes Erweiterungsflächen für Wohnbebauung dargestellt.

Des Weiteren liegt der Planung der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn zu Grunde.

Bei der Planung handelt es sich um die 2. Änderung des seit 28.06.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans "Schierrähmenweg".



Bebauungsplan "Schierrähmenweg", ohne Maßstab

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Der Urplan setzt dort ein Mischgebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Die Festsetzungen ergänzen eine abweichende Bauweise und eine Eingeschossigkeit und ein 22 m breites Baufenster. Das Mischgebiet umschließt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost" stellte ebenfalls zugleich eine 1. Änderung des Bebauungsplans "Schierrahmenweg" dar und wurde am 22.05.2018 vom Rat der Gemeinde Hillerse als Satzung beschlossen. Bei der Planung wurde der Bereich der Straßenplanung geändert, da das neue Baugebiet im Sinne von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße einen Kreisverkehrsplatz vorsieht. Insofern wurden Teilflächen des Bebauungsplans "Schierrahmenweg" für den Straßenausbau benötigt.

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

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

---

Der Planbereich bezieht sich auf das Baugrundstück, welches auf Grund des ursprünglichen Bebauungsplans "Schierrahmenweg" (rechtskräftig seit 28.06.2002) bereits bebaut wurde.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans wird das Plangebiet um 15,00 m erweitert. Gleichzeitig wird die Bebaubarkeit durch Hauptanlagen -unter Beachtung der Baufreiheit der Einzelnen- durch Anpassung der Baugrenzen zu den Baugebietsrändern und zu den Verkehrsflächen an die Mindestabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (BauNVO) von 3,00 m angepasst. Lediglich im nördlichen Teil des Grundstücks wird eine Baugrenze im Abstand von 15,00 m bzw. 6,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um dort die Anpflanzung einer Obstwiese und einer Strauch-Baum-Hecke zu ermöglichen. Gleichzeitig entfällt entlang der nördlichen Flurstücksgrenze die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze sowie deren Zufahrten bis zu 70 % überschritten werden. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Durch den Neubau eines Kreisverkehrs in der Hauptstraße südöstlich des Plangebietes und die Entwicklung eines Baugebietes südlich der Hauptstraße entfällt die im Urplan festgesetzte Bauverbotszone aufgrund der Verlegung der Ortsdurchfahrt.

Es handelt sich um eine bestandssichernde Maßnahme des Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Hillerse. Ziel der Planung ist die langfristige Standortsicherung und die Abdeckung der haushaltsnahen Grundversorgung im Gemeindegebiet.

Alle übrigen Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben weiterhin unverändert.

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen "Schier-Rahmen-Weg".

---

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

---

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Hillerse an dem "Schier-Rahmen-Weg" und der Hauptstraße L 320.

Im Sinne der Intention der Gemeinde werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner 1. Änderung im Teil übernommen. Auch künftig soll für das rd. 0,45 ha große Flurstück 76/9, Flur 2, Gemarkung Hillerse, ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO bereitgestellt werden. Dabei ist dieses im Zusammenhang mit dem neu entstandenen Mischgebiet südlich der Hauptstraße zu sehen. Die Gebietskategorie Mischgebiet (MI) ermöglicht nicht nur das reine Gewerbe, sondern lässt auch davon unabhängige Nutzungen, wie beispielsweise das Wohnen bzw. eine stärkere Kombination von Gewerbe und dem Wohnen zu.

Da der bisherige Markt nicht mehr den technischen und energetischen Anforderungen entspricht, hat die Gemeinde nach Absprache mit dem Eigentümer entschieden, dem Neubau eines Lebensmitteldiscounters an dem Standort zuzustimmen. Dabei wird ein rd. 0,18 ha großer Teil des Flurstückes 76/8, Flur 2, Gemarkung Hillerse, in den Geltungsbereich aufgenommen, um die optimale Nutzung des Grundstückes, insbesondere im Hinblick auf die Anlieferung und Parkmöglichkeiten, zu schaffen.

Um eine lockere Bebauung weiterhin zu sichern, werden sowohl die Grund- als auch die Geschossflächenzahl auf 0,4 begrenzt. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des Urplans wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 um bis zu 70% zugelassen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Abweichend von der offenen Bauweise können die Gebäude, die eine gesamte Länge von über 50 m überschreiten, auch zugelassen werden. Ebenfalls wird die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Unter Beachtung der Baufreiheit des Einzelnen, abweichend von den Festsetzungen des Urplans, erfolgt die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche großzügig durch die Festsetzung von Baugrenzen, die zu den Baugebietsrändern und den Verkehrsflächen überwiegend die Mindestabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von 3,00 m beachten. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren gleichzeitig die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden.

Aufgrund der Nähe zur Feldflur wird von der Gemeinde empfohlen, eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung auszuwählen und über sinnvolle Betriebszeiten den Lichteinfluss weiter zu verringern. Ferner wird empfohlen, ein wasserdurchlässiges Pflaster sowie begrünte Dächer und/ oder Fassaden zu verwenden.

---

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

### a) Straßenverkehrsflächen

Die derzeitige Erschließung des Mischgebietes erfolgt über den vorhandenen "Schier-Rahmen-Weg", der im Zuge der Realisierung des Baugebietes "Schierkenweg Nord-

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Ost" im Sinne von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geringfügig erweitert wurde. Gleiches gilt für den Bereich der Hauptstraße.

Die Erschließung der ggf. entstehenden hinterliegenden Grundstücke erfolgt privatrechtlich. Hierfür ist bei der Parzellierung der Grundstücke in angemessener Weise Sorge zu tragen.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg Nordost" wurde eine Vereinbarung bezüglich der Verlagerung der OD mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, geschlossen. Diese besagt, dass die Bauverbotszone nicht mehr zu Anwendung kommt, sobald der Innerortscharakter im Bereich der Landesstraße gegeben ist und somit die Grundvoraussetzung für eine OD-Verschiebung vorliegt. Diese Voraussetzungen wurden zwischenzeitlich erfüllt, sodass die rechtliche Grundlage für die Festsetzung einer von der Bebauung freizuhaltenen Fläche entfällt. Im Sinne der Verkehrssicherheit wird allerdings das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der L 320 beibehalten.

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

Der Bebauungsplan setzt keine Stellplätze fest. Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken entsprechend der Nutzung nachzuweisen sein.

## **2.3 Grünordnung**

---

Im Osten des Mischgebietes wird entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplans eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (rd. 0,04 ha) weiterhin beibehalten. Dort ist eine Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, wie bereits vorhanden, festgesetzt. Für Sträucher sind je 3 m<sup>2</sup> mindestens drei verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens drei Stück und für Bäume ist je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 – 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

An der neu entstehenden nördlichen Grundstücksgrenze wird im Baugebiet die Festsetzung einer rd. 0,09 ha großen Obstwiese getroffen. Somit werden die Durchgrünung sowie ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft gegeben. Auf der Fläche sind mindestens 12 Obstbäume in für die Region tradierten Sorten zu pflanzen. Auf den Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

Ebenfalls im Norden ist die Anpflanzung einer 5,00 m breiten Strauch-Baum-Hecke (0,03 ha) vorgesehen. Innerhalb der Fläche ist je angefangener 5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche mind. ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Je angefangener 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mindestens ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste I zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

Um artenschutzrechtliche Verstöße nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können, wird eine Bauzeitenregelung erforderlich. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

regelt der Bebauungsplan, dass eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit, nicht im Zeitraum vom März bis August, zu erfolgen hat. Sollte eine Baufeldfreimachung innerhalb des Zeitraums erfolgen müssen, ist zuvor durch eine fachkundige Person die Unbedenklichkeit zu bescheinigen.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur treten durch die Planung keine wesentlichen Änderungen ein.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb des Baugebietes zu Hinterliegergrundstücken 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 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 Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

## **2.6 Immissionsschutz**

---

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

Das Mischgebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L 320 an. Dort ist nach der Verkehrsmengenkarte mit einer DTV von ca. 4.400 Kfz zu rechnen, von denen 300 Lkw sind. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans "Schiekerweg Nordost" wurde ein Kreisverkehrsplatz geschaffen und damit die Ortsdurchfahrtsgrenze bis dorthin an den nordöstlichsten Rand des neuen Fußweges verlegt. Damit wird die zulässige Geschwindigkeit nördlich des Baugebietes auf 50 km/h reduziert.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet direkt angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Von der Bewirtschaftung dieser Flächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Diese sind zu dulden.

In dieser Gemarkungslage der Feldmark von Hillerse werden sämtliche landwirtschaftliche Nutzflächen intensiv beregnet. Dadurch kann es in vermehrter Intensität zu Wasserabdriften kommen und auch zu durchgängigen Lärmemissionen, verursacht durch den Betrieb mit Dieselmotor betriebenen Beregnungsaggregaten. Diese Anlagen werden in der Vegetation rund um die Uhr, auch an Sonn- und Feiertagen, eingesetzt und

betrieben. Da innerhalb des Plangebietes derzeit lediglich ein Umbau des vorhandenen Lebensmitteldiscounters vorgesehen ist, geht die Gemeinde davon aus, dass dort mit keinen Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft zu rechnen ist. Abgesehen davon setzt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan ein Mischgebiet fest, welches dem Grunde nach eine Wohnnutzung zulässt. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auch hier bereits bei dem Betrieb von Beregnungsanlagen Rücksicht genommen werden muss.

## **2.7 Kampfmittelbeseitigung**

---

Für den Planbereich hat bisher keine kostenpflichtige Auswertung der Alliierten Luftbilder stattgefunden. Insofern können keine abschließenden Angaben im Hinblick auf die Kampfmittelfreiheit gemacht werden.

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Abwurfkampfmittel aufgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## **3.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden. Dabei wird der planungsrechtlich gesicherte Bestand durch den Bebauungsplan "Schierrahmenweg" in die Bemessung eingestellt. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

## **3.1 Einleitung**

---

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gehen in erster Linie von den baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans aus. Diese sind im Umweltbericht auf ihre Erheblichkeit zu untersuchen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der jeweiligen Ebene der Bauleitplanung in angemessener Weise verlangt werden kann. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Vorfeld abgefordert. Die Ergebnisse dieser Ermittlung werden in dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Der Umweltbericht legt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und ist nicht unwesentlicher Bestandteil der Abwägung.

### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Der Planbereich bezieht sich auf das Baugrundstück, welches auf Grund des ursprünglichen Bebauungsplans "Schierrahmenweg" (rechtskräftig seit 28.06.2002) bereits bebaut wurde.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schierrahmenweg" wird ein rd. 0,66 ha großes Mischgebiet und öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstich an den Schierrahmen-Weg) mit 0,01 ha festgesetzt.

Zusätzlich werden zur Kompensation und Einbindung in das Landschaftsbild rd. 0,09 ha halbruderale Gras- und Staudenflur mit Anpflanzung von Obstbäumen sowie rd. 0,03 ha Strauch-Baum-Hecke auf den Flächen des Mischgebietes festgesetzt. Die Gehölzanpflanzungen im Nordosten (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) werden im Umfang von rd. 0,04 ha entsprechend den Festsetzungen des Urplans übernommen.

Dabei handelt es sich vorwiegend um die 2. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Gleichzeitig wird erstmalig ein rd. 0,18 ha großer Teil des Flurstücks 76/8 der Flur 2, Gemarkung Hillerse, in den Geltungsbereich einbezogen, um im Hinblick auf den geplanten Neubau respektive die Erweiterung sowie Neuorganisation der Stellplätze und Anlieferung ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen. Für diesen Bereich erfolgt eine erstmalige Inanspruchnahme; die Fläche wird erstmalig mittels Bebauungsplan erfasst.

Die Fläche des Bestands ist fast vollständig versiegelt. Sowohl die Grundflächenzahl für Hauptanlagen als auch die Geschossflächenzahl von 0,4 werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des Urplans wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagen und Nebenanlagen ist gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 um bis zu 70% zugelassen.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 zuzüglich der Überschreitung durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO (Stellplätze und ihre Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) auf bis zu 0,7, bereitet der Plan eine Gesamtversiegelung auf insgesamt maximal rd. 0,45 ha vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl bildet zugleich die Obergrenze des Grades der Versiegelung.

Im Verhältnis zu den zulässigen Versiegelungen der bestehenden Bauleitplanung mit 0,27 ha (rd. 0,45 ha, GRZ 0,4 zuzüglich Überschreitung von 50 %) erhöht sich die versiegelbare Fläche um rd. 0,18 ha.

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>3)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>4)</sup>

---

<sup>3)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>4)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>5)</sup> <sup>6)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>7)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sowie dem Map-Server Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Darüber hinaus ist das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen beachtet worden.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurden der planungsrechtliche Bestand sowie der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich der Neuplanung sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festzulegen.

#### **Verwendete Bewertungsmodelle:**

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 <sup>8)</sup> angewendet.

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

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

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn <sup>9)</sup>,
- ☞ das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen und dessen Fortschreibung,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

---

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

<sup>6)</sup> DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

<sup>7)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

<sup>8)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

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

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

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

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange wurde sowohl die bauplanungsrechtliche Bestandssituation (rechtskräftiger Bebauungsplan "Schierrahmenweg") als auch die Bestandssituation zugrunde gelegt. Im Planverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung<sup>10)</sup> eingeholt. Die Ergebnisse sind in die Begründung eingeflossen.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Bestandes sind zusätzliche Versiegelungen von rd. 0,18 ha zugelassen worden. Es sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die teilweise extern umzusetzen sind.

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

---

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

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

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages<sup>11)</sup>.

*Planungsstand:* Festsetzung als Mischgebiet (0,66 ha), Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (0,04 ha) und Straßenverkehrsflächen (0,01 ha). Zusätzlich erfolgt die Anpflanzfestsetzung einer Obstwiese auf Baufläche im Umfang von rd. 0,09 ha, sowie die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke (0,03 ha).

*Größe, Lage, räumliche Situation:* rd. 0,53 ha am Nordostrand der bebauten Ortslage von Hillerse. Bebaut auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans. Davon 0,45 ha Mischgebiet, 0,07 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und 0,01 ha Straßenverkehrsfläche.

---

<sup>10)</sup> Arbeitsgruppe Land und Wasser alw: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zur Erweiterung des Netto-Marktes in Hillerse (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Beedenbostel, Oktober 2023

<sup>11)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

## Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

### Biotoptypen:<sup>12)</sup>

Die Bestandssituation wurde von der Arbeitsgruppe Land und Wasser Anfang Oktober 2023 erfasst, um für die Erweiterungsflächen sowie das Umfeld die Biotoptypenausstattung und daraus resultierend das Artenvorkommen zu bestimmen.

Das Erweiterungsgebiet wurde als Sandacker mit Blühansaat kartiert, welcher sich als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (ASa/UHM) entwickelt hat. Auf der Fläche wachsen die Wiesen-Flockenblume und gewöhnlicher Natternkopf, welche auf der Vorwarnliste zur Roten Liste verzeichnet sind. Diese gehen offensichtlich aus der Ansaat hervor, so dass sie naturschutzfachlich ohne Relevanz sind. Weitere Rote-Liste-Arten wurden nicht ermittelt.

Im weiteren Verlauf der Fläche schließt sich wildkrautarmer Sandacker (AS) an. Ganz im Osten befindet sich eine kleine Fläche mit artenarmem Extensivgrünland trockenerer Mineralböden (GET), die den Stumpf einer Zufahrt umgibt.

Die Zufahrt ist als Weg mit einer lückigen halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte (OVW/UHT) ausgeprägt. Der bestehende Netto-Markt wird nach Norden von einer Strauchhecke (HFS) begrenzt.

In rd. 400 m nördlich des Plangebietes verläuft der Danningmoorgraben. Die nächsten Offengewässer befinden sich in rd. 100 m nordwestlich (Regenrückhaltebecken) sowie rd. 500 m östlich (ehemaliger Tagebau).

### Fauna:

Bedingt durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Gebiete weist das Plangebiet für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf.

### Brutvögel

Entsprechend dem § 7 BNatSchG sind sämtliche heimischen Vogelarten besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG.

Angesichts der Habitatausstattung im Umfeld ist mit weit verbreiteten nicht störepfindlichen Brutvogelarten zu rechnen. Für Offenlandbrüter wie die Feldlerche ist aufgrund des Meideverhaltens zu Gebäuden, Bäumen, Straßen und Sendemast im Umfeld von bis zu 100 m mit keinem Brutvorkommen zu rechnen; ein Brutvorkommen ist aufgrund der umfangreichen Erhebungen nicht zu erwarten. Für Wachtel und Rebhuhn besitzt die Erweiterungsfläche als Nahrungshabitat eine untergeordnete Bedeutung. Für Brutvorkommen scheidet die Fläche aufgrund der Nähe zu dem bestehenden Marktgebäude aus. Ein Brutvorkommen von Kiebitz oder Großem Brachvogel ist auszuschließen. Aufgrund des Abstandes zu dem südlich der L 320 bestehenden Brutvogelgebietes (mit offenem Status) sind auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Feldhamster

Aufgrund der anstehenden Bodentypen aus reinen Sanden (Podsol-Gleye und Gley-Podsole) ist von einem Vorkommen nicht auszugehen.

---

<sup>12)</sup> DRACHENFELS, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

### Fledermäuse

Die umliegenden Gehölzbestände können Nahrungshabitate für Fledermäuse darstellen, allerdings nur mit begrenzter Eignung. Fledermausquartiere sind im Bereich der umliegenden Siedlungsflächen nicht auszuschließen.

### Reptilien

Geeignete Habitatstrukturen für Reptilien sind nicht vorhanden

### Amphibien

Offengewässer bestehen mit mindestens 100 m Abstand zum Plangebiet. 500 m nordwestlich wurden größere Vorkommen der Knoblauchkröte erfasst. Aufgrund der Größe sowie der Entfernung zu Gewässern ist von keiner nennenswerten Landhabitatfunktion der Erweiterungsfläche auszugehen. Im direkten Umfeld der Gewässer befinden sich ausreichend Flächen, welche die Landhabitatfunktion erfüllen.

Im Ergebnis kommt die Studie zu folgendem Ergebnis:

*Das Vorkommen sonstiger europäisch geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist angesichts der Habitatausstattung und Vorbelastung des Raumes auszuschließen. Auch nach nationalem Recht im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Arten sind kaum zu erwarten.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben bei Berücksichtigung der vorgenannten Bauzeitenbeschränkungen für die Flächenräumung artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auslöst.*

Die Bauzeitenbeschränkung beinhaltet eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, nicht im Zeitraum von März bis August. Sollte eine Baufeldfreimachung innerhalb des Zeitraums erfolgen, ist zuvor durch eine fachkundige Person die Unbedenklichkeit zu bescheinigen. Hierzu erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bauungsplan.

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

#### **Tiere, Pflanzen, Fläche, 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:** 0,45 ha bebautes Mischgebiet, ringsherum 0,07 ha Strauch-Baum-Hecke festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 0,01 ha Straßenverkehrsflächen. 0,18 ha Sandacker mit Blühansaat.

**Auswirkungen:** Die Planung sieht neue Versiegelungen von bis zu 0,18 ha vor. Die vorhandenen Strauch- und Baumstrukturen werden teilweise erhalten. Es wird neu eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit Obstbäumen auf 0,09 ha sowie eine Strauch-Baum-Hecke auf rd. 0,03 ha festgesetzt. Wesentliche Auswirkungen ergeben sich im Bereich der erstmaligen Überplanung vordringlich für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie durch den Ent-

fall der im Norden festgesetzten Strauchbaum-Hecke. Weitere Eingriffe für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden nicht vorbereitet.

### **Geologie und Boden**

**Bestand:** Bedingt durch die Bebauung und ihre intensive Nutzung ist der Naturboden im Bereich der Bebauung stark überprägt. Der nördliche Ackerstreifen ist bis dato landwirtschaftlich genutzt.

Großes bis sehr großes Erosionsrisiko und ein sehr hohes bis äußerst hohes Verdichtungsrisiko im Bereich der Bebauung; geringes Risiko im Bereich der naturschutzfachlichen Maßnahmen. Lage im Bereich von Abschlammungen und Flugsanden des Holozäns mit Gley-Böden.

**Auswirkungen:** Da es sich überwiegend um einen vorhandenen Bebauungsplan resp. vorhandene Bebauung handelt, entstehen für das Schutzgut Boden in dem bereits baulich genutzten Bestand keine wesentlich neuen Beeinträchtigungen. Auch die planerisch zulässige Erhöhung der zulässigen Versiegelung durch Stellplätze und deren Zufahrten entspricht weitestgehend dem Bestand. Für die erstmalig überplante Fläche ist der Eingriff erheblich.

### **Fläche**

**Bestand:** 0,45 ha bebautes Mischgebiet, ringsherum 0,07 ha Strauch-Baumhecke festgesetzt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 0,01 ha Straßenverkehrsflächen. 0,18 ha Sandacker mit Blühansaat.

**Auswirkungen:** Da es sich um eine vorhandene Bebauung handelt, entstehen für den Bestand keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche. Für den erstmalig überplanten Bereich ist der Eingriff erheblich.

### **Wasser, Grundwasser**

**Bestand:** Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Grundwasseroberfläche liegt bei 55 bis 60 m. Durch die intensive Bebauung ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Wasser stark eingeschränkt. Geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate, mittleres bis hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung und hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine.

**Auswirkungen:** Da die Versiegelungen bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Planes zulässig sind, handelt es sich bei dem Bestand um keine neu festgesetzte Versiegelung. Bei der Erweiterungsfläche entstehen neben dem Anpflanzbereich weitere Versiegelungen durch Stellplätze und Zufahrten. Auch wenn Stellplätze vordringlich versickerungsoffen herzustellen sind, ist von einer geringfügigen Verlagerung der Einleitbereiche auszugehen. Da-

mit erhöht sich die Abflussrate von in dem Baugebiet anfallendem Wasser geringfügig. Insgesamt wird jedoch die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten.

### **Luft, Klima**

**Bestand:** Das Plangebiet ist dem Übergangsbereich zwischen dem freien Außenraum und dem geschlossenen Siedlungsgefüge zuzuordnen. Der Planbereich ist vollständig bebaut. Durch vorhandene Gehölzpflanzungen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen.

**Auswirkungen:** Die Planung bereitet neue Versiegelungen in geringfügigem Umfang vor, so dass das Schutzgut Luft und Klima keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung erfährt.

### **Landschaft**

**Bestand:** Der Planbereich gehört zur Landschaftseinheit Papenteicher Moränenlandschaft. Lage am Ortsrand am Übergang zu ausgeräumter Feldflur. Der Planbereich ist bereits durch die vorhandene Bebauung mäßig beeinträchtigt.

**Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit:** Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht 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 in einer Entfernung von 1.000 m westlich der Ortslage. Dabei handelt es sich um die Okerniederung - FFH 090 Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker; Meldenr. 3021 – 331.

**Auswirkungen:** Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auf Grund der Lage jenseits der Ortslage und der Entfernung nicht zu erwarten.

### **Bevölkerung, menschliche Gesundheit**

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

**Bestand:** Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand von Hillerse. Der Planbereich ist bereits mit dem Lebensmitteldiscounter vollständig bebaut.

**Auswirkungen:** Durch die Bauvorhaben werden keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträglichen Emissionsbelastungen von den Vorhaben vorbereitet.

Hinsichtlich der Emissionen der benachbarten Landwirtschaft werden zusätzliche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Landwirtschaftliche Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p>Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen.</p>
<p><b>Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten</b> (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)</p>	<p><b>Bestand:</b> Innerhalb des Gebietes liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen vor.</p> <p><b>Altlasten:</b> Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Durch die Realisierung des Bebauungsplans ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.</p>
<p><b>Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b> (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)</p>	<p><b>Bestand:</b> Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.</p> <p><b>Auswirkungen:</b> Die Nutzung von Sonnenenergie, z. B. durch Kollektoren auf den Dächern, könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.</p>
<p><b>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne</b> (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p><b>Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008</b></p> <p>Darstellung als: bauleitplanerisch gesicherter Bereich</p> <p><b>Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993):</b> Im Maßnahmenplan zum <b>Landschaftsrahmenplan</b> ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen.</p> <p>Da es sich um einen bauleitplanerisch gesicherten und vollständig bebauten Bereich sowie eine nur geringfügige Erweiterung handelt, entstehen durch die Planung keine neuen Beeinträchtigungen.</p>
<p><b>Erhaltung der Luftqualität</b> (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)</p>	<p>Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Hillerse. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen. Dies wird auch im Zuge der Planung so bleiben. Der Bebauungsplan führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität.</p>
<p><b>Wechselbeziehungen</b> (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)</p>	<p>Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.</p>

### **3.2.2 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")<sup>13)</sup> auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

### **3.2.3 Entwicklungsprognose**

---

Der Bebauungsplan bereitet eine Nachverdichtung im bestehenden Siedlungskörper vor. Die Änderungen beziehen sich zusätzlich auf die Art der Nutzung innerhalb des Mischgebietes. Mit der Erweiterung des Planbereiches und der Baugrenzen kann es zu neuen Versiegelungen durch Hauptbaukörper kommen, die allerdings die bereits zulässigen GRZ von 0,4 auch weiterhin einhalten müssen. Die vorhandenen Gehölze im Süden und Osten werden beibehalten. Um die Erweiterung zu ermöglichen, entfällt die festgesetzte Hecke im Norden. An dieser Stelle wird eine Gras- und Staudenflur (Fläche für die Anpflanzung 1) mit Obstbäumen sowie eine neu anzulegende Strauch-Baum-Hecke (Fläche für die Anpflanzung 2) festgesetzt. Damit entstehen keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen.

Bei Nichtumsetzung der Planung verbliebe der gleiche Zustand innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches. Die geplante Neuaufstellung des Nahversorgers wäre nicht in dem geplanten Umfang möglich.

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

---

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

##### **- Vermeidung /Minimierung**

Es wird eine Nachverdichtung nur im Rahmen der bisher bereits zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht. Aus artenschutzrechtlichen Erwägungen wird zur Vermeidung eines Zugriffsverbotes nach § 44 BNatSchG eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit geregelt. Eine Ausnahme ist nur nach vorheriger fachgutachterlicher Freigabe möglich.

##### **- Kompensation**

Zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe werden durch die Anlage einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Anpflanzung von Obstbäumen auf rd. 0,09 ha sowie rd. 0,03 ha Strauch-Baum-Hecke und externe Ausgleichsmaßnahmen in dem Flächenpool in der Gemarkung Hillerse gesichert.

---

<sup>13)</sup> Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

## **b) 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.

### **3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

#### **- Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben.

#### **- Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Baugrenzen die Möglichkeit der Wahl eines geringeren Baufensters stattfinden können. Ebenfalls hätte das geringere Versiegelungsmaß in Betracht kommen können. Aufgrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Vermeidung des Eingriffes an anderen Stellen wird der hier gewählten Lösung der Vorzug gegeben. Damit kann dort eine angemessene Nachverdichtung stattfinden.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

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

---

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, rechtskräftiger Bebauungsplan) und des Bestandes ausgewertet.

Schwierigkeiten haben sich insgesamt bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht ergeben.

#### **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.

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung, insbesondere durch die teilweise Sicherung der vorhandenen und die Festsetzung neuer Anpflanzungen, nicht zu erwarten. Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Durch die Neuanlage eines Kreisverkehrs in der Hauptstraße südöstlich des Plangebietes und die Entwicklung eines Baugebietes südlich der Hauptstraße entfällt durch die einhergehende Verlegung der Ortsdurchfahrt die im Urplan festgesetzte Bauverbotszone. So wird es möglich, die überbaubare Fläche zu erweitern und damit einhergehend zusätzlich Flächen im Sinne einer Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich um einen 15 m breiten Streifen nach Nordwesten erweitert, um aufgrund der baulichen Änderungen des Hauptbaukörpers den Bedarf an Stellplätzen weiterhin sicherzustellen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans "Schierrahmenweg" umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,71 ha. Von dieser Fläche sind 0,53 ha bereits bauleitplanerisch durch den bestehenden Bebauungsplan "Schierrahmenweg" überplant, sowie 0,18 ha werden erstmalig überplant (zuvor Acker). Entsprechend den Festsetzungen des Urplans werden die zuvor bestehenden rd. 0,45 ha Mischgebiete auf rd. 0,66 ha erweitert. Von den rd. 0,66 ha stehen jedoch nur rd. 0,54 ha für eine Nutzung zur Verfügung; die verbleibenden rd. 0,12 ha sind mit Anpflanzfestsetzungen belegt.

Ferner werden im Umfang von 0,04 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und rd. 0,01 ha Straßenverkehrsflächen beibehalten.

Zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe werden durch die Anlage einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Anpflanzung von Obstbäumen auf rd. 0,09 ha und rd. 0,03 ha Strauch-Baum-Hecke sowie externe Ausgleichsmaßnahmen in dem Flächenpool in der Gemarkung Hillerse gesichert.

### **3.3.4 Quellenangaben**

---

- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag; Hannover 2013
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; von Drachenfels, Olaf; Hannover 2011
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung vom 10.02.2010 (Nds.. GVBl. 2010, 104)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- 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)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)
- Arbeitsgruppe Land und Wasser alw: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zur Erweiterung des Netto-Marktes in Hillerse (Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Beedenbostel, Oktober 2023

#### 4.0 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.*

Gemeinde Hillerse, 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.*

*Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dementsprechend werden die festgesetzten Biotoptypen anstatt*

des faktischen Zustands von Natur und Landschaft zu Grunde gelegt. Lediglich für den nördlichen Bereich, der mit der Planung erstmalig überplant wird, erfolgt die Bilanzierung anhand der tatsächlichen Nutzung. Das Erweiterungsgebiet wurde als Sandacker mit Blühansaat kartiert, welcher sich als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (ASa/UHM) entwickelt hat. Da es sich hierbei um Grünflächen handelt, welche jederzeit wieder zu Ackerland umgewandelt werden können, wurde die Bewertung in der Bilanzierung mit 1,5 Werteinheiten (WE) vorgenommen.

**Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff**

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Mischgebiet:	0,45			Mischgebiet:	0,66		
- versiegelbare Fläche 0,45 x 0,60	0,27	0	0	- versiegelbare Fläche 0,66 x (0,40 + 70%)	0,45	0	0
- verbleibende nicht versiegelte Fläche	0,18	1	0,18	- Obstwiese/ Halbruderale Gras- und Staudenflur	0,09	3	0,27
				- Strauch-Baum-Hecke	0,03	3	0,09
				- verbleibende nicht versiegelte Fläche	0,09	1	0,09
Straßenverkehrsfläche (OVW)	0,01	0	0	Straßenverkehrsfläche (OVW)	0,01	0	0
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,07	3	0,21	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,04	3	0,12
Fläche außerhalb des B-Plans: Sandacker mit Blühansaat/ Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (ASa/UHM)	0,18	1,5	0,27				
<b>Summe:</b>	<b>0,71</b>		<b>0,66</b>	<b>Summe:</b>	<b>0,71</b>		<b>0,57</b>
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist-Zustand)</b>			<b>0,66</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Soll-Zustand)</b>			<b>0,57</b>

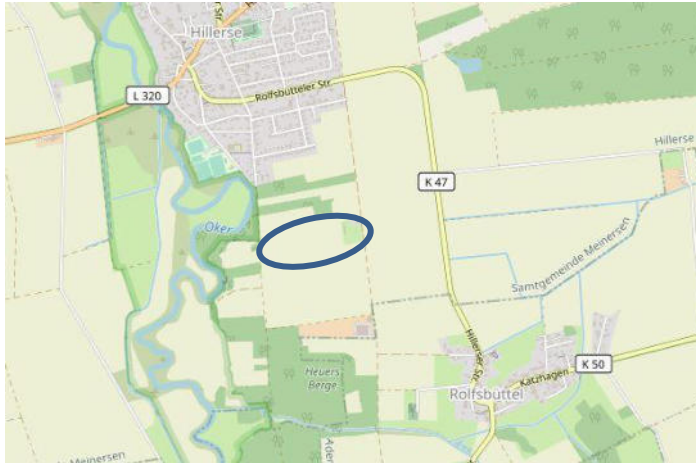
**Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: - 0,09**

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 der Planung beträgt 0,57 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 0,66 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 0,09 Werteinheiten. Dies entspricht einer Fläche von 0,09 ha bei einer Aufwertung um eine Werteinheit/ ha. Dieses Defizit ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Planung sieht vor, die Werteinheiten in einem Flächenpool im Bereich Rolfsbütteler Feld der Niedersächsischen Landgesellschaft auf dem Flurstück 36/6, Flur 5, Gemarkung Hillerse, auszugleichen. Entsprechende vertragliche Absicherungen werden vor dem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan getroffen.



Lage der externen Ausgleichsmaßnahme Flurstück 36/6, Flur 5, Gemarkung Hillerse

## 5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Mischgebiete (MI)	0,66 ha	93 %
davon Obstwiese/Halbruderale Gras- und Staudenflur	0,09 ha	
davon Strauch-Baum-Hecke	0,03 ha	
Straßenverkehrsflächen	0,01 ha	1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,04 ha	6 %
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>0,71 ha</b>	<b>100 %</b>

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### - Immissionsschutz

Das Landvolk Niedersachsen gibt am 08.08.2018 folgende Hinweise:

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Beregnungsbrunnen:

1. in 50 Meter Entfernung
2. in 100 Meter Entfernung

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

3. in 200 Meter Entfernung
4. in 300 Meter Entfernung

Wir weisen darauf hin, dass die Beregnungsanlagen, welche mittels von Dieselaggregaten betrieben werden, nicht unerhebliche Emissionen verursachen, die von der künftigen Wohnbevölkerung hinzunehmen sind.

Dabei lässt sich die Beregnung nicht auf bestimmte Wochentage oder Tageszeiten begrenzen, sondern es hat eine bedarfsgerechte Beregnung zu erfolgen, welche wegen der geringeren Verdunstungsrate zur Steigerung der Effektivität insbesondere auch in der Nachtzeit zu erfolgen hat.

Insgesamt ist damit in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zumindest in der Zeit von März bis Oktober mit wirtschaftsbedingten Beeinträchtigungen durch Staub, Geräusche, Gerüche und Sprühnebel der Feldberegnung zu rechnen, welche neben den Wochentagen auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen oder in den Nachtstunden auftreten können und von den Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren sind.

#### - Verkehrliche Erschließung

**Das Landvolk Niedersachsen** gibt am 08.08.2018 folgende Hinweise:

Der Schierrahmenweg ist der Hauptversorgungsweg zu den nordöstlich gelegenen Flächen der landwirtschaftlichen Betriebe. Erforderlich für den landwirtschaftlichen Verkehr ist eine lichte Breite von 4,50 Metern, da die schweren landwirtschaftlichen Geräte zum Teil eine Breite von 3,5 Metern aufweisen.

Um hier insbesondere während der Erntezeit Konflikte zu vermeiden, ist die Zufahrtsstraße zu landwirtschaftlichen Grundstücken dauerhaft und verlässlich in ausreichender Breite für die in der modernen Landwirtschaft genutzten Fahrzeuge und Maschinen mit Überbreite uneingeschränkt befahrbar zu halten. Dieses erfordert auch, durch geeignete Maßnahmen, wie etwa Halteverbotszonen oder ähnliches dafür Sorge zu tragen, dass die Seitenbereiche des Weges von Anwohnern nicht als Parkplatz genutzt werden, da hierdurch Einengungen erfolgen könnten.

#### - Kampfmittel

**Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, gibt am 31.07.2018 folgende Hinweise:

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden 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.

#### - Ver- und Entsorgung

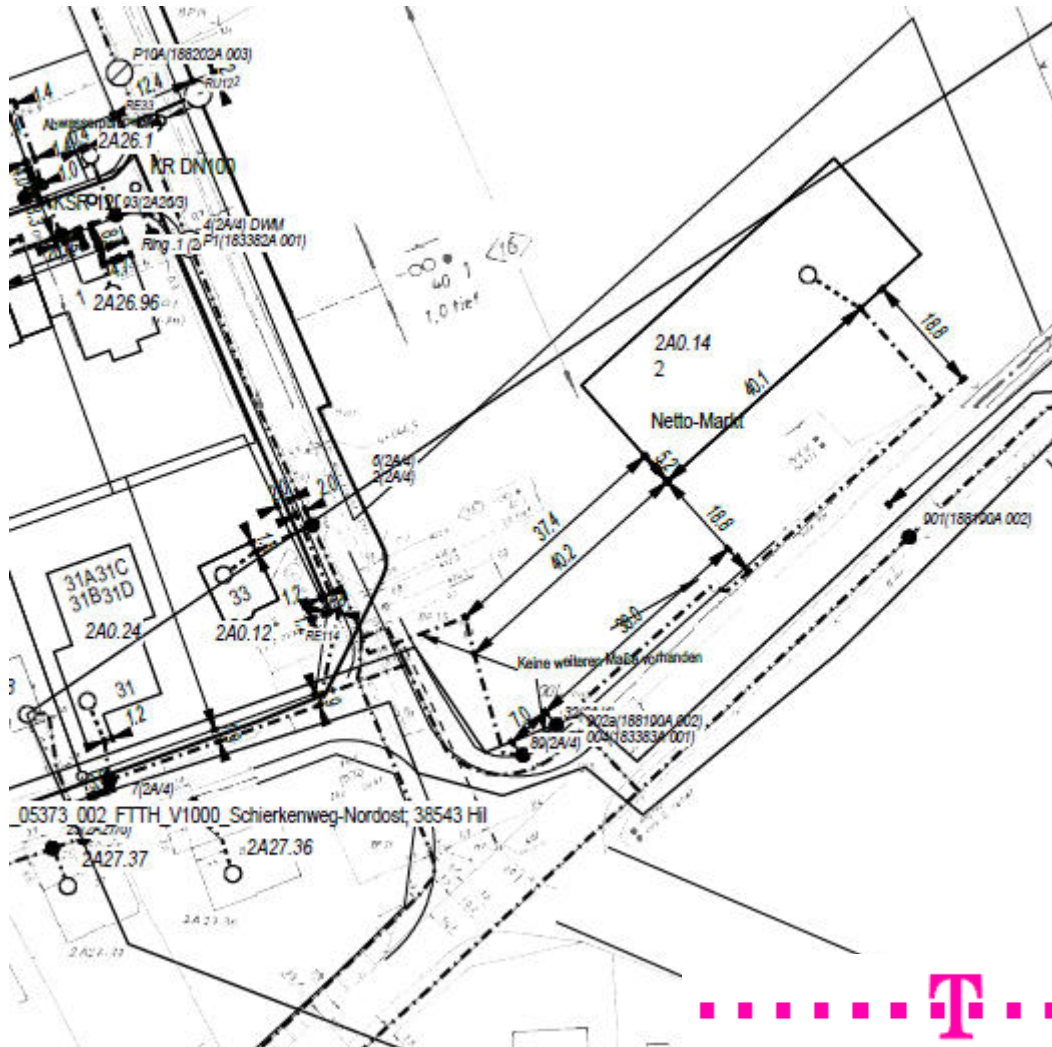
Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gibt am 18.07.2018 folgende Hinweise:

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.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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



### - Bodenschutz

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**, gibt am 13.02.2024 folgende Hinweise:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener

Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

### - Vorbeugender Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** gibt am 23.11.2020 folgende Hinweise:

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 Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Mischgebiet (MI) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.  
§ 1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 16.07.2018 bis zum 07.08.2018 in der Gemeinde Hillerse und im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen durchgeführt.

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

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.08.2018 aufgefordert.

### **7.3 Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 21.10.2020 bis 23.11.2020 im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.10.2020 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut am Planverfahren beteiligt. Der Plan mit der dazugehörigen Begründung wurde vom 16.01.2024 bis zum 16.02.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im oben genannten Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen zur Einsichtnahme ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 15.01.2024 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Mit dem Plan soll eine rd. 0,71 ha Fläche erfasst werden, um dort einen Umbau des bestehenden Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um die 2. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Gleichzeitig wird das rd. 0,18 ha

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

große Teil des Flurstücks 76/8, Flur 2, Gemarkung Hillerse, in den Geltungsbereich einbezogen, um im Hinblick auf die geplante Nutzung die optimale Nutzung des Grundstückes, insbesondere im Bereich der Anlieferungs- und Parkzonen, zu ermöglichen.

Mit dem Plan werden rd. 0,66 ha Mischgebiete, wovon rd. 0,09 ha mit einer Anpflanzung von Obstwiese und rd. 0,03 ha mit Anpflanzung von Strauch-Baum-Becke vorgesehen wird, festgesetzt. Ferner werden im Umfang von 0,04 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und rd. 0,01 ha Straßenverkehrsflächen beibehalten. Die Fläche des Bestands ist fast vollständig versiegelt. Sowohl die Grundflächenzahl für Hauptanlagen als auch die Geschossflächenzahl von 0,4 werden entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Gegensatz zu den Festsetzungen des Urplans wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagen und Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO Abs. 4 Satz 3 um bis zu 70 % zugelassen.

Dabei handelt es sich um die Erhöhung der versiegelbaren Fläche um rd. 0,18 ha.

Die Erschließung erfolgt vom vorhandenen "Schier-Rahmen-Weg" aus.

## **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 der Begründung) dokumentiert sind.

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

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

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung zugelassen. Allerdings können diese Beeinträchtigungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemindert werden und durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf den externen Flächen letztlich auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Dies erfolgt durch die Anlage einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Anpflanzung von Obstbäumen auf rd. 0,09 ha und rd. 0,03 ha Strauch-Baum-Hecke sowie Durchführung externen Ausgleichsmaßnahmen in dem Flächenpool in der Gemarkung Hillerse.

Signifikante immissionsschutzrechtliche Auswirkungen sowie weitere Beeinträchtigungen auf naturräumliche Schutzgüter durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren abwägungsrelevante Stellungnahmen insbesondere zum Immissionsschutz vorgebracht.

Die nördlich und östlich an das Plangebiet direkt grenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Von der Bewirtschaftung dieser Flächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in das Plangebiet hineinwirken können. In dieser Gemarkungslage der Feldmark von Hillerse werden sämtliche landwirtschaftlichen Nutzflächen intensiv beregnet. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen bereits bestehenden Markt, der nach der Realisierung des Bebauungsplans umgebaut werden soll. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich

---

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

lediglich um einen Angebotsplan, der mit der Festsetzung eines Mischgebietes ein weiteres Spektrum an Ausnutzbarkeit ermöglicht. Insofern wird von weiteren schalltechnischen Regelungen im Bebauungsplan abgesehen; es erfolgt eine Verlagerung auf der Genehmigungsebene.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern hat im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme auch hier bereits bei dem Betrieb von Beregnungsanlagen Rücksicht genommen werden müssen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren vorgetragene Hinweise wurden meist in die Begründung aufgenommen oder wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 7 der Begründung zu entnehmen.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.01.2024 bis zum 16.02.2024 veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am 11.03.2024 durch den Rat der Gemeinde Hillerse unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hillerse, den 15.04.2024

gez. Ralf Heuer  
(Gemeindedirektor)

Siegel