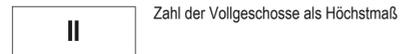


**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

Art der baulichen Nutzung



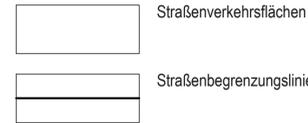
Maß der baulichen Nutzung



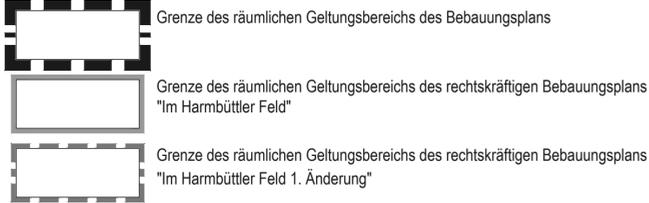
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Verkehrsflächen



Sonstige Planzeichen



780/450



**Textliche Festsetzungen**

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen
  - die der Versorgung des Gebiets, dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (Nr. 2)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr.3) ausgeschlossen.
 Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestand des Bebauungsplans.
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal.
  - Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorVO, NI).
  - Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Leiferde diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Leiferde, den 18.05.2022

gez. Michael Zobjack Siegel  
(Gemeindedirektor)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 18.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Leiferde, den 18.05.2022

gez. Michael Zobjack Siegel  
(Gemeindedirektor)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 LGLN

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2021). 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 07.07.2022

gez. J. Erdmann Siegel  
(Amtl. Vermessungsstelle)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurde ausgearbeitet von:  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 03.05.2022

gez. MR, gez. H. Schwerdt  
(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 26.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und die Begründung haben vom 09.11.2021 bis 14.12.2021 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leiferde, den 18.05.2022

gez. Michael Zobjack Siegel  
(Gemeindedirektor)

**Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 28.02.2022 den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sowie die Begründung haben vom 11.03.2022 bis 28.03.2022 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Leiferde, den 18.05.2022

gez. Michael Zobjack Siegel  
(Gemeindedirektor)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Leiferde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.04.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Leiferde, den 18.05.2022

gez. Michael Zobjack Siegel  
(Gemeindedirektor)

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.05.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 10 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.05.2022 in Kraft getreten.

Leiferde, den 08.06.2022

gez. Michael Zobjack Siegel  
(Gemeindedirektor)

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

Leiferde, den .....

.....  
(Gemeindedirektor)



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

Leiferde, den .....

.....  
(Gemeindedirektor)

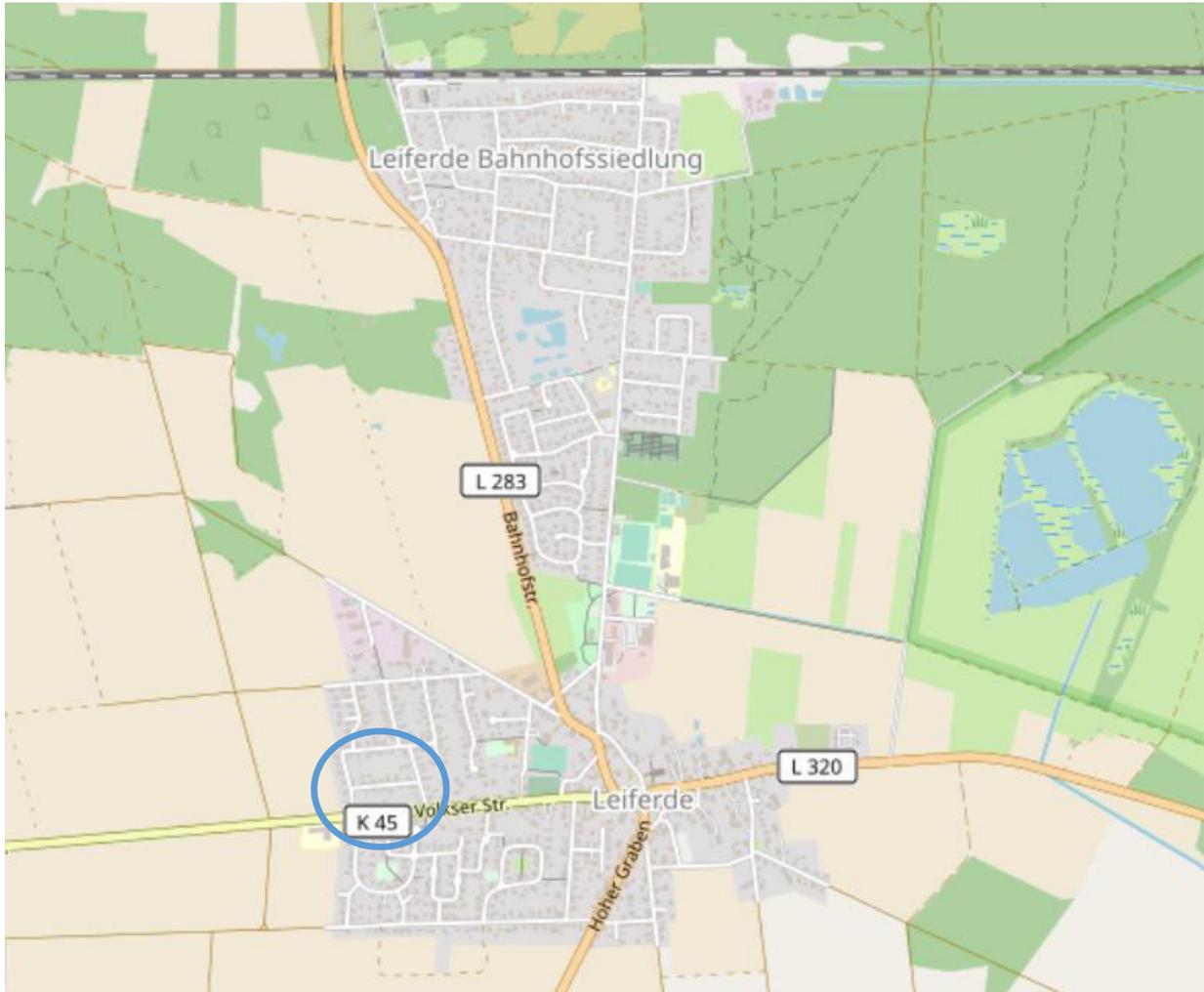
**Gemeinde Leiferde**

**Im Harmbüttler Feld 2. Änderung**

**Bebauungsplan**

In Kraft getretene Fassung

# Begründung zum Bebauungsplan "Im Harmbüttler Feld", 2. Änderung



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiterin: M. Sc. Ing. M. Roszewska  
Mitarbeit: A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiet	6
2.2 Ver- und Entsorgung	7
2.3 Brandschutz	8
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>8</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	8
3.2 Altablagerungen	9
3.3 Immissionsschutz	9
3.4 Denkmalschutz	9
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>9</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>9</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>9</b>
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12
6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
6.3 Öffentliche Auslegungen/ Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	13
<b>7.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>14</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

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

Zugehörige Mitgliedsgemeinden sind Hillerse, Leiferde, Meinersen und Müden (Aller). Die Samtgemeinde hat z. Zt. rd. 20.390 Einwohner (amtliche Einwohnerstatistik Samtgemeinde Meinersen, Stand: 01.04.2021). Davon leben in der Gemeinde Leiferde rd. 4.430 Einwohner.

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

---

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten schließt sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die knapp 20.390 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. 4.430 Einwohner ansässig, von denen rd. 4.000 in dem Gemeindeteil 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 der Ortschaft in Richtung Braunschweig und bei Peine in ca. 30 km Entfernung.

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

Die Lage der Samtgemeinde Meinersen in der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg des oberzentralen Verbundes (Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Nähe zu den wichtigen Städten der Region (den 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 (LRÖP) <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 dies die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm die Zielsetzung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) 2017

---

Gemeinde Leiferde, Gemeindeteil Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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 auch Gebiete zur Trinkwassergewinnung (3.2.4) und Natura-2000-Gebiete (3.1.3) entlang der Flussläufe von Aller und Oker dar.

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde zwischen den Gemeindestraßen "Lönsweg" und "Am Mühlenberg". Leiferde ist nach den raumordnerischen Vorgaben in Bezug auf die Ausweisung von Bauflächen unter dem Aspekt der Eigenentwicklung zu beurteilen. Nach den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich erfasst. Von der Planänderung ist ein Bereich des Urplans "Im Harmbüttler Feld", der in der 1. Änderung rechtskräftig ist, betroffen. Ziel der Planung ist es, innerhalb des Geltungsbereiches eine Nachverdichtung in Form einer Hinterliegerbebauung, bezogen auf das dort auch zulässige Wohnen im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, zu ermöglichen.

Der **Nahverkehrsplan 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP)** macht in **Kapitel C2.2** folgende Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

*Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bediensachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der erschließenden Verkehrsplanung zu berücksichtigen.*

---

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, 1. Änderung

---

Gemeinde Leiferde, Gemeindeteil Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 350 m an der Volkser Straße (Bushaltestelle Mühlenberg). Dort bestehen Anschlussmöglichkeiten zu den Buslinien 145 (Dalldorf – Leiferde) und 146 (Ohof – Leiferde).

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im bestehenden Bebauungszusammenhang. Da die Gemeinde für ihre Planung bauleitplanerisch gesicherte Flächen (ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor) in Anspruch nimmt, erachtet sie ihre Planung insoweit als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Urfassung von 1977. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich Wohnbauflächen (W) bzw. auf Grund der damaligen Rechtslage als allgemeines Wohngebiet dar. Damit steht der Bebauungsplan im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Bei der Planung handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Harmbüttler Feld", der mit dem Stand der 1. Änderung seit 29.09.2006 rechtskräftig ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte bisher an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet mit der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest. Dabei wurden zwei Vollgeschosse und offene Bauweise vorgesehen und mit der vorliegenden Planung weiterhin beibehalten. Mit der 2. Änderung wird lediglich das ursprünglich festgesetzte enge Baufenster vergrößert, um die Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die textlichen Festsetzungen neu formuliert. So entfällt u.a. die Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>. So können die Baugrundstücke im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden effizienter und flexibler ausgenutzt werden. Folglich handelt es sich hierbei um eine Planung der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren erfolgen soll.

Dabei wird Bezug genommen auf § 13a (1) BauGB und § 13a (4) BauGB, weil es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 (2) BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000). Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" westlich der bebauten Ortslage von Leiferde (rd. 2,6 km vom Plangebiet entfernt).

Die vorliegende Planung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 4 BauGB aufzustellen, kann auch damit begründet werden, dass im Plangebiet

---

Gemeinde Leiferde, Gemeindeteil Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

keine Vorhaben zur Ausführung kommen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig sind.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält infolgedessen auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der vorzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude zu ermöglichen.

Konkretes Ziel der Bebauungsplanänderung ist u. a. eine Anpassung bzw. Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche für Baugrundstücke zwischen den Straßen "Lönsweg" und "Am Mühlenberg".

Mit der vorliegenden Änderung soll hiermit eine größere Anzahl an Wohnungen im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ermöglicht werden und der Nachfrage nach Bauland Rechnung getragen werden. Die städtebaulich geordnete Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen aufgrund der Vergrößerung der überbaubaren Flächen erstmalig vorbereitet. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiet**

---

#### **- allgemeines Wohngebiet (WA)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "Im Harmbüttler Feld", 2. Änderung umfasst ca. 3,41 ha Fläche im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde. Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude auf den bisher nicht bebaubaren Grundstücksflächen. Durch Befürwortung der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde den Anforderungen des Baugesetzbuches an den schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen.

Der Ursprungsbebauungsplan "Im Harmbüttler Feld" setzt für den Planbereich enge Baufenster fest. Um eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen, wird der durch die

---

Gemeinde Leiferde, Gemeindeteil Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Baugrenze von Hauptanlagen freizuhaltenen Innenbereich aufgehoben und somit die geplante Inanspruchnahme ermöglicht.

Die Erschließung der Grundstücke wird über privatrechtliche Regelungen für den vorliegenden Fall als ausreichend gesehen.

Des Weiteren soll die bisher enthaltene Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) entfallen, da diese Einschränkung zum Maß der baulichen Nutzung nicht den Zwecken der Planung entspricht und die enthaltene Regelung über die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ausreichend ist. Gleichzeitig entfällt die Festsetzung der Mindestgrundstücksgößen und der Anzahl der Wohnungen. Somit wird eine flexible Ausnutzung einzelner Grundstücke ermöglicht.

Weitere Festsetzungen werden aus dem Urplan übernommen.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist von den vorhandenen Verkehrsflächen her problemlos möglich.

Die erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens/ Bauanzeigeverfahrens entsprechend nachzuweisen sein.

Im Hinblick auf die Aspekte des ökologischen Bauens wird den Bauherren empfohlen, Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Pflasterflächen (Gittersteine, lückige Verlegung) und begrünte Dachflächen vorzunehmen.

## **2.2 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

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

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch bereits vorhandene Verbundnetze elektrische Energie, Telekommunikation usw. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz.

Der Bereich wird hauptsächlich durch eine Mischkanalisation entwässert, eine getrennte Niederschlagswasserkanalisation ist nicht vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser für zukünftige Bauvorhaben ist vollständig im Plangebiet zu versickern. Für bereits bestehende Einleitgenehmigungen gilt auch weiterhin der Bestandsschutz. Der Gemeinde liegt bereits für ein Teil des Gebietes ein Baugrundgutachten<sup>3)</sup> vor. Bei den vorliegenden Böden handelt es sich um Sande mit variierenden Anteilen von Schluff und Kies unter einer rd. 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht. Bei den Kleinrammbohrungen wurde das Grundwasser bis zu einer Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen. Insofern sind die Rahmenbedingungen für eine Versickerungsfähigkeit gegeben.

---

<sup>3)</sup> Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Leiferde Nr.: 416.21, BSP Ingenieure, Braunschweig, 09/2021

---

Gemeinde Leiferde, Gemeindeteil Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Nichtverunreinigtes Niederschlagswasser kann zusätzlich auf dem Grundstück verdunstet oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zugeführt werden. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.

### **2.3 Brandschutz**

---

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

### **3.0 Umweltbelange**

---

#### **3.1 Grünordnung und Landschaftspflege**

---

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 3,41 ha. Der im Urplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich wird in die vorliegende Planung übernommen. Im Urplan waren die Baufenster eng gefasst. Diese sollen im Sinne der Nachverdichtung erweitert werden, um eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der Bauweise werden unverändert aus dem Urplan übernommen. Somit ist mit keinen zusätzlichen Eingriffen zu rechnen.

Der Plangeltungsbereich ist von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche und der Planbereich selbst sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Die neu zu bebauende Fläche wird zurzeit als Hausgärten genutzt. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden Tierarten von der Planung betroffen sind. Diese können auf die angrenzenden Nachbargärten ausweichen.

Maßnahmen der Grünordnung bzw. der Landschaftspflege sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund des geringen Versiegelungsumfangs nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung ohnehin als erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Entsprechend wird empfohlen, die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

### 3.2 Altablagerungen

Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

### 3.3 Immissionsschutz

Schalltechnische Probleme sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sowie unter Berücksichtigung der geplanten und bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

### 3.4 Denkmalschutz

Nach Kenntnis der Gemeinde und einschlägigen Planwerken sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	3,30 ha	97 %
Straßenverkehrsfläche	0,11 ha	3 %
<b>Planbereich</b>	<b>3,41 ha</b>	<b>100 %</b>

### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

#### - Vorbeugender Brandschutz

Der Landkreis Gifhorn gibt am 13.12.2021 folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht.

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

nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

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

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Bemessung:

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen

Allgemeines Wohngebiet (WA1 + WA2) mit min. 96 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 (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen 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 Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

**- Archäologische Denkmale**

Die Kreisarchäologie gibt am 13.12.2021 folgende Hinweise:

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

**- Verkehrliche Einbindung**

Der Kreisstraßenwesen gibt am 13.12.2021 folgende Hinweise:

Das Plangebiet grenzt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Leiferde von Norden her an die Kreisstraße 45.

Die 2. Änderung bezieht sich ausschließlich auf bereits bebaute Grundstücke.

Soweit bei der Nachverdichtung direkt an die K 45 grenzende Grundstücke bebaut werden und diese von der K 45 her erschlossen werden sollen, ist Folgendes zu beachten:

1. Die Gemeinde Leiferde hat durch entsprechende Baumaßnahmen an der K 45 eine fußläufige Erschließung der Baugrundstücke sicherzustellen. Über den Ausbau des Seitenraums ist mit dem Landkreis Gifhorn im Vorfeld eine Vereinbarung zu schließen.
2. Die Zuständigkeit für die Herstellung oder Änderung von Grundstückszufahrten zur K 45 liegt bei der Gemeinde. Der Landkreis Gifhorn ist im Einzelfall als Straßenbaulastträger der K 45 zu beteiligen.
3. Evtl. erforderlich werdende Emissionsschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Leiferde.
4. Der Landkreis Gifhorn ist von allen, aus der Umsetzung des B-Plans hervorgehenden, Kosten frei zu halten.
5. Darüber hinaus bestehen von hier keine Bedenken.

**- Ver- und Entsorgung**

Die Untere Abfallbehörde gibt am 13.12.2021 folgende Hinweise:

Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine entsprechende Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge verfügen, ist unzulässig. Werden die genannten Vorgaben nicht erfüllt, gilt folgende Regelung:

Die Nutzer dieser Grundstücke haben ihre Abfallbehälter dann rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Es sind dann geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung

---

Gemeinde Leiferde, Gemeindeteil Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt am 03.12.2021 folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien (siehe Anlage). Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien sind jederzeit sicherzustellen.

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Sollte ein Anschluss der Telekom für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann die Realisierung über unseren Bauherren-Service [www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) oder Telefon 0800 33 1903 erfragt werden.

Da zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude öffentliche Verkehrsflächen ggf. nicht zur Verfügung stehen, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass vertragliche Vereinbarungen mit den künftigen Eigentümern und ggf. grundbuchrechtliche Sicherungen vor der Verlegung neuer TK-Linien der Telekom erforderlich sind.

### **- Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst gibt am 10.11.2021 folgende Hinweise:

Empfehlung: Luftbildauswertung

#### **Fläche A**

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

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

---

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Die Öffentlichkeit wird per Aushang über den Aufstellungsbeschluss unterrichtet und hat Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Verwaltung der Samtgemeinde Meinersen vom 14.06.2021 bis zum 25.06.2021 zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

---

Gemeinde Leiferde, Gemeindeteil Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

---

Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

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

---

Zum Planverfahren nach § 13a BauGB hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung innerhalb der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist in der Zeit vom 09.11.2021 bis zum 14.12.2021 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 08.11.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## **6.4 Erneute öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

---

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.03.2022 bis zum 28.03.2022 stattgefunden. Dies wird unter Anbetracht der geringfügigen Änderungsinhalte gegenüber der öffentlichen Auslegung als angemessene Frist erachtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 10.03.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

---

Gemeinde Leiferde, Gemeindeteil Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## **7.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 13a Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11.2021 bis 14.12.2021 und gem. § 4a Abs. 3 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 11.03.2022 bis 28.03.2022 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 28.04.2022 durch den Rat der Gemeinde Leiferde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Leiferde, den 18.05.2022

gez. Michael Zobjack  
(Gemeindedirektor)

Siegel