

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 2, 3, 5, 11
MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2, 3, 5, 11

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK 9,5m Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 11

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 12
Baugrenze

- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
L Landschaftlicher Erschließungsweg
E Einbahnstraße
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ortsdurchfahrtsgrenze neu

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Elektrizität
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen: Leitung unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten
Grünflächen: Öffentliche Grünfläche
Regenwasserrückhaltebecken

- 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, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 10
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 6

- Bäume zu erhalten, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7
Bäume zu pflanzen, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 8

- Sonstige Planzeichen: Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schierhähnenweg"

Textliche Festsetzungen

- 1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in eingeschossigen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen wie folgt festgesetzt:
2. Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
3. Innerhalb des Plangebietes sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden.
4. Passiver Schallschutz: a) Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" 1) sind Außenwände und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R,w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren.
b) Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
c) Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.
5. Innerhalb des Plangebietes sind je Grundstück ein heimischer standortgerechter Obstbaum oder ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
6. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sind je angefangene 70 lfm 2-3 heimische, standortgerechte Bäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Artenlisten in Gruppen zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
7. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
8. Innerhalb der Straßenbegleitgrünflächen sind je 7 heimische, standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung der Artenlisten im Wechsel zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
9. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist je angefangene 150 m² neu versiegelter Fläche je ein heimischer, standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung der Artenlisten zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
10. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt Folgendes:
a) Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Fläche ist mesophiles Grünland aus einer regionalen Saatmischung zu entwickeln.
b) Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist eine artenreiche Wiesenmischung aus regionalem Saatgut einzusäen.
11. Die Oberkante baulicher Anlagen in allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit maximal 7,50 m, im Mischgebiet (MI) mit maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
12. Abweichend von der offenen Bauweise im Mischgebiet (MI) sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
13. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
14. Entlang der Landesstraße L 320 ist eine gem. § 24 (1) NStRG von der Bebauung freizuhaltende Fläche von 20 m Breite ab befestigtem Fahrbahnrand zu beachten.

- 15. Durch den Bebauungsplan "Schierkenweg Nord-Ost" erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft von rd. 25.600 WE bezogen auf m² nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages 2013. Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
Maßnahme A1: "Ersatzbrut- und Lebensraum für 3 Felderchengelege" - Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rofsbütteler Feld" im Umfang von 7.500 m² (22.500 WE)
Maßnahme A2: "Ersatz Brutstätten für Höhlen- und Nischenbrüter" - Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse
Maßnahme A3: "Fledermaus Ersatzquartiere" auf dem Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse
Maßnahme A4: "Aufwertung des nordöstlich angrenzenden Extensivgrünlandes durch Gehölzinseln" - Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse auf einer Fläche von 17.780 m² (17.780 WE). Dem Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost" werden hiervon 3.100 WE zugeordnet. Die verbleibenden 14.680 WE stehen für andere Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde zur Verfügung

Pflanzenlisten

- Laubbäume I. Ordnung wie z. B.: Laubbäume II. Ordnung wie z. B.:
Betula pendula Sand-Birke
Acer campestre
Fraxinus excelsior Acer betulus
Carpinus betulus
Quercus robur Stiel-Eiche Kultur-Apfel (Hochstamm)
Malus spec. Kultur-Apfel (Hochstamm)
Malus communis Wild-Apfel
Prunus padus Frühe Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher wie z. B.:
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
Frangula alnus Faulbaum
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Rubus fruticosus Brombeere
Rubus idaeus Himbeere
Salix caprea Salweide

1) Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm beeinträchtigt, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hillerse diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Hillerse, den 06.01.2020
gez. R. Heuer (Gemeindedirektor) Siegel

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Erneute öffentliche Auslegung: Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Planunterlagen: Kartenskizze Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2017).
Satzungsbeschluss: Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 02.12.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Bekanntmachung und Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.01.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 1 bekannt gemacht worden.
Öffentliche Auslegung: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 Abs. 1 und 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich: Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schierkenweg-Nordost" für die Allgemeinen Wohngebiete.
(2) Sachlicher Geltungsbereich: Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung), Vorgärten und Einfriedungen.

§ 2 Dächer gem. § 84 (3) Nr.1 NBauO

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15°- 48° zulässig.
(2) Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
(3) Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinn regenerativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 3 Einfriedungen gem. § 84 (3) Nr. 3 NBauO

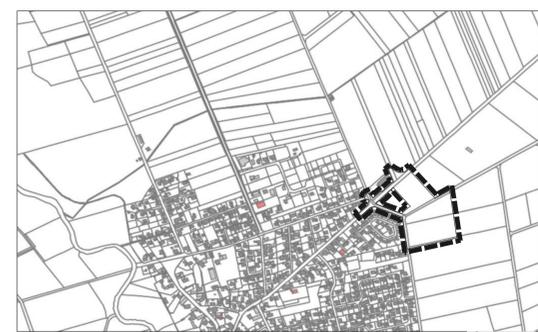
Alle Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Bezugspunkt zulässig.
Hinweise: Die Grenzabstände von Hecken nach dem Nds. Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

§ 4 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 (1) Nr.2 NBauO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohneinheit je angefangene 60m² Wohnfläche auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten gem § 80 (3) NBauO

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchgeführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.



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

Hillerse, den
(Gemeindedirektor)

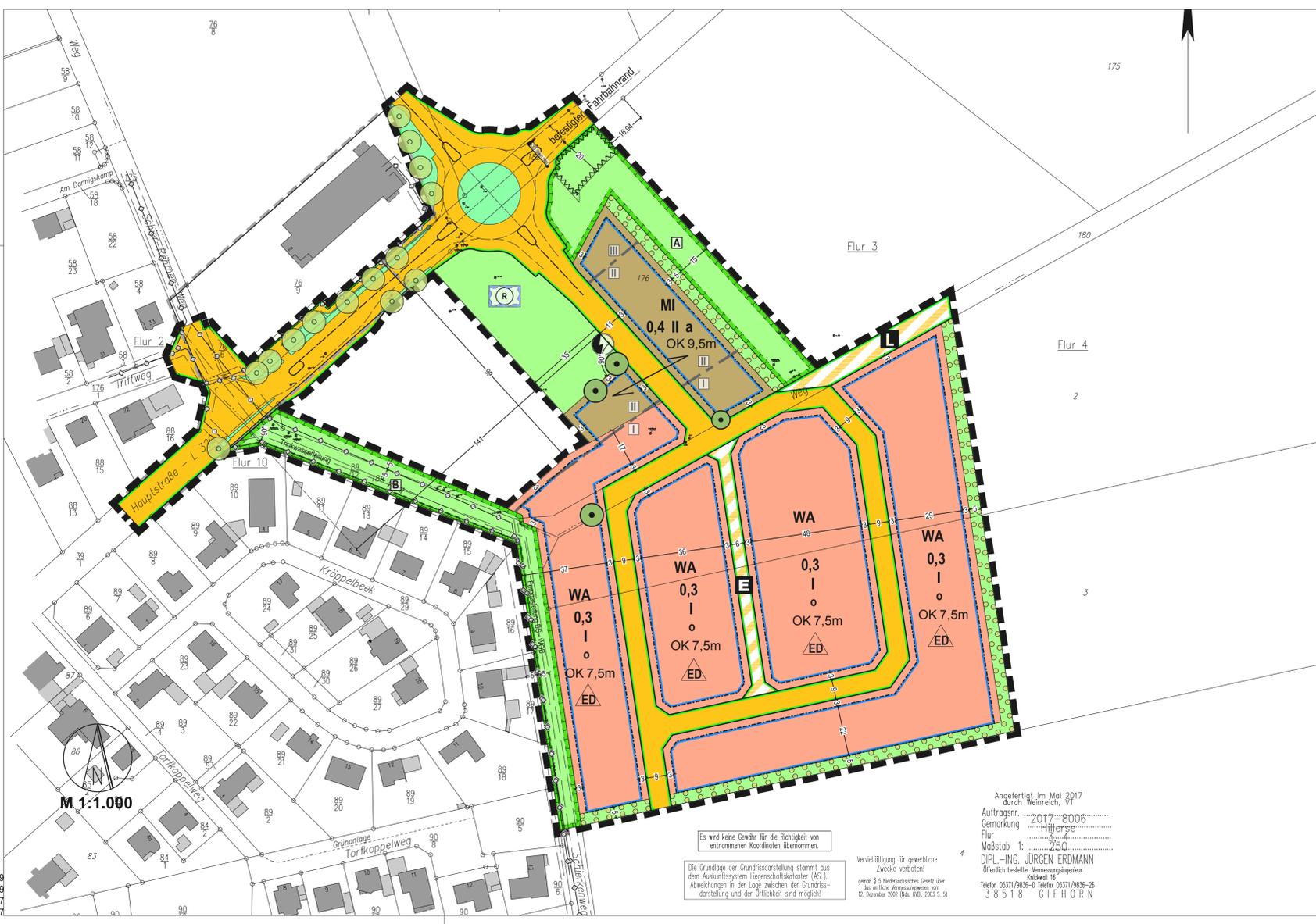
Gemeinde Hillerse

Schierkenweg-Nordost
zugl. Schierhähnenweg 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



Project information: AH 12.2019, AH 05.2019, WI 12.2017, AH 09.2017. Contact: Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann, Telefon 05371/9838-0.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost" zugl. "Schierrahmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



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



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl. Ing. M. Klesen; B. Sc. N. Knöchelmann;
A. Hoffmann, M. Pfau; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:		<u>Seite</u>
1.0	Vorbemerkung	3
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	7
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
2.0	Planinhalt/ Begründung	10
2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)	10
2.2	Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)	11
2.3	Verkehrliche Belange	12
2.4	Grünflächen	13
2.5	Ver- und Entsorgung	13
2.6	Brandschutz	14
2.7	Grünordnung und Landschaftspflege	14
2.8	Immissionsschutz	20
2.9	Kampfmittelbeseitigung	23
2.10	Flächenbilanz	24
3.0	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	24
4.0	Umweltbericht	25
4.1	Einleitung	25
4.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	25
4.1.2	Ziele des Umweltschutzes	26
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
4.2.1	Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	27
4.2.2	Eingriffsbilanzierung	31
4.2.2.1	Naturschutzfachliche Bilanzierung	31
4.2.3	Entwicklungsprognose	35
4.2.4	Wechselwirkungen	36
4.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	36
4.2.6	Andere Planungsmöglichkeiten	37
4.3	Zusatzangaben	37
4.3.1	Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
4.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	38
4.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
4.3.4	Quellenangaben	40
5.0	Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	41
6.0	Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	51
6.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	51
6.2	Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	51
6.3	Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	51
7.0	Zusammenfassende Erklärung	51
7.1	Planungsziel	51
7.2	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	52
8.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	54
8.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	54
8.2	Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	54
8.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	54
9.0	Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	55
10.0	Verfahrensvermerk	55

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. 20.649 Einwohner.

In der Gemeinde Hillerse leben derzeit rd. 2.552 Einwohner (Stand: 01.02.2017).

Der Bebauungsplan "Schierkenweg Nord-Ost" mit örtlicher Bauvorschrift wurde einschließlich der Begründungen am 22.05.2018 zur Satzung beschlossen. Im Schreiben vom 28.05.2018 hatte der Regionalverband Großraum Braunschweig der Gemeinde die Absicht mitgeteilt, den o.g. Bebauungsplan zu untersagen (gem. § 14 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 19 Abs. 3 Satz 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)). Grund dafür war die noch nicht abschließende Klärung des Umgangs mit dem Altstandort des Netto-Marktes, so dass theoretisch zwei Märkte nebeneinander (Altstandort und geplanter Standort) hätten entstehen können. Zwar hätte jeder Markt für sich die Schwelle zur Großflächigkeit (1.200 m² Bruttogeschossfläche; entspricht rd. 800 m² Verkaufsfläche) eingehalten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zueinander hätten diese jedoch im Sinne der Raumordnung als ein Marktstandort gewertet werden müssen (Agglomeration). Durch die Anwendung der Agglomerationsregelung (Abschnitt 2,3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017) wäre zugleich das Konzentrationsgebot (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 06 RROP) und das Integrationsgebot (Abschnitt 2,3 Ziffer 05 Satz 01 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 07 Satz 1 RROP) nicht eingehalten worden.

Insofern wurde, um nicht gegen die Ge- und Verbote der Raumordnung zu verstoßen, der Bebauungsplan nicht abschließend bekannt gemacht.

Aufgrund der bis zum heutigen Tage nicht zielführenden Gespräche mit dem neuen Eigentümer des bestehenden Netto-Marktes resp. dem Investor des neuen Netto-Marktes, soll die Planung für das Wohngebiet weitergeführt werden. Um dem raumordnerischen Konflikt zu begegnen und zugleich die Option der Umsiedlung des Netto-Marktes aufrechtzuerhalten, wird die für den Markt vorgesehene Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Zugleich wird für die verbleibenden kleinteiligen Mischgebiete der Einzelhandel ausgeschlossen.

Aufgrund der erheblichen Änderungen des Bebauungsplanes hat die Gemeinde entschieden, den Satzungsbeschluss aufzuheben und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

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. Die knapp 20.650 Einwohner zählende 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. In der Gemeinde Hillerse sind rd. 2.552 Einwohner ansässig.

Die Einbindung in das überregionale Straßennetz erfolgt durch die Bundesstraße 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)¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind dieses die Angebote und Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf (2.2.03).

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

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Samtgemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) ²⁾ für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Ortsteil Meinersen als Grundzentrum in der Samtgemeinde Meinersen festgelegt. Zusätzlich zu den im LROP definierten Aufgaben ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte (II 1.1.1) auszurichten. 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.

Die Gemeinde Hillerse hat aufgrund ihrer Größe und der Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm keine zentralen Funktionen. Daher muss die Entwicklung hier ausschließlich unter dem Aspekt der Eigenentwicklung betrachtet werden. Insofern sollen 3,5 Wohneinheiten pro Jahr je 1.000 Einwohner im Rahmen der Eigenentwicklung bereitgestellt werden. Bezogen auf die Bevölkerungszahl ergibt sich hieraus im Rahmen der inneren Umsetzung ein Bedarf von rd. 45 Wohneinheiten innerhalb von 5 Jahren und rd. 90 Wohneinheiten in 10 Jahren. Hillerse verfügt über einen Lebensmitteldiscounter und Bäcker, so dass eine Grundversorgung in dieser Hinsicht gewährleistet ist. Es gibt eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Mit einer Kirche und umfangreichen Sportanlagen sowie einem Dorfgemeinschaftshaus ist eine gute Basisinfrastruktur gegeben.

Mit der vorliegenden Planung wird, im Hinblick auf zukünftige Entwicklung, ein Allgemeines Wohngebiet im Umfang von 2,49 ha sowie ein Mischgebiet mit einer Fläche von etwa 0,35 ha festgesetzt. Insofern wird mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit zur Errichtung von etwa 35 – 40 Wohneinheiten mit einer Grundstücksgröße von mindestens 700 m² geschaffen. Damit wird dem Bedarf für die Eigenentwicklung entsprochen.

Um die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen, sind beim Feststellungsbeschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde auf Antrag der Gemeinde Hillerse umfangreiche Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in Hillerse ausgenommen worden.

Im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes werden wirksam dargestellte Wohnbauflächen nördlich der Ortslage in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt und die Bauflächendarstellungen dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst. Auf Anforderung der Samtgemeinde wird das Baugebiet "Schierkenweg Nordost – Hillerse" abschnittsweise erschlossen. Insofern sind im Nutzungsbeispiel bereits 4 Bauabschnitte dargestellt.

Im Zusammenspiel der 37. und 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Meinersen und des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Planung der Gemeinde Hillerse hinsichtlich des Umfangs an die Ziele der Raumordnung angepasst sein.

Um die Anpassung an die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Verkaufsfläche in Hillerse sicherzustellen, wird der Einzelhandel im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

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

sen. So wird dokumentiert, dass die Gemeinde keine Einzelhandelsagglomeration beabsichtigt, die über den Status eines Nahversorgers hinausgeht. Auch insofern erachtet die Gemeinde ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Planbereich ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (III 2.1 (7)) festgelegt. Bei ihrer Standortentscheidung hat die Gemeinde sich davon leiten lassen, dass im Norden der Ortslage die Erschließung für bauliche Nutzungen auf Grund des hohen Grundwasserstandes mit sehr hohem Aufwand verbunden wäre. Der Osten der Ortslage ist durch die Okerniederung begrenzt und wurde daher für die Siedlungsentwicklung verworfen. Auf Grund der Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer der nordöstlich gelegenen Flächen, im Unterschied zu den Eigentümern im Süden der Ortslage und da im Nordosten im Interesse der Verkehrsberuhigung gleichzeitig ein Kreisverkehrsplatz geschaffen werden kann, hat sich die Gemeinde für die Ortsentwicklung an der nordöstlichen Ortsausfahrt entschieden.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8)), im Südosten liegt ein Landschaftsschutzgebiet, das als Vorranggebiet für ruhige Erholung (III 2.4 (4)) festgesetzt ist. Im Norden befindet sich die Landesstraße L 320 als Hauptverkehrsstraße ((IV 1.4 (2)). Südöstlich grenzt der Planbereich an die Ortslage an, die als bauleitplanerisch gesichert festgelegt ist. Am Westrand des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung, die mit Vorrang festgelegt ist (IV 3.3 (3)).

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.

Der Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig (NVP) macht in Kapitel C2.2 Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung:

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

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

Um diesen fachspezifischen Ausführungen des Trägers der Planung für den ÖPNV zu entsprechen, wird angestrebt, im Zuge der Landesstraße in der Nähe des neuen Baugebietes eine zusätzliche Bushaltestelle einzurichten.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen Flächennutzungsplan, der in seiner Urfassung 1977 wirksam wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Sonderbaufläche für ein Sportzentrum dargestellt. Im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Teil des Planbereiches als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Änderung ist seit dem 30.11.2017 wirksam.

Im Rahmen der 38. Änderung werden die weiteren Teilflächen als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Änderung wurde vom Landkreis Gifhorn am 13.03.2018 genehmigt und am 31.05.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Um sicherzustellen, dass das Entwicklungsgebot im Verhältnis zum Flächennutzungsplan eingehalten wird, hat die Samtgemeinde auf Antrag der Gemeinde Hillerse Teile der neu auszuweisenden Bauflächen und Grünflächen im Antrag auf Genehmigung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Im Ergebnis beider Änderungen wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Insoweit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

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 die geplanten Bauflächen als Erweiterungsflächen dargestellt.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5,40 ha. Es werden im Umfang von 2,49 ha Allgemeine Wohngebiete und 0,35 ha Mischgebiet festgesetzt. Dabei wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugelassen. Im geplanten Mischgebiet soll die Grundflächenzahl von 0,4 gelten. Auf Grund der zulässigen GRZ ist maximal die Versiegelung von 1,33 ha Fläche möglich. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18.7 wird also nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen wird parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um den aktuellen Umweltzustand im Plangebiet und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln. Der Umweltbericht wird Bestandteil der zum Bebauungsplan erarbeiteten Begründung.

Parallel wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die rechtskräftige Planung "Schierrahmenweg" im Bereich der Straßenplanung geändert. Da das neue Baugebiet im Sinne von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Landesstraße einen Kreisverkehrsplatz vorsieht, werden Teilflächen des genannten Planes für den Straßenausbau benötigt.

Die Straßenplanung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes und wird insoweit die Planfeststellung für die Straßenplanung ersetzen. Die Planung für die genaue Verkehrsführung ist durch das Ingenieurbüro Kepper in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erarbeitet worden und wird im Parzellierungsplan im Detail dargestellt. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird der Straßenplanung eine 100%ige Kompensation zugeordnet. Die erforderlichen Vereinbarungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im Hinblick auf die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde in angemessenem Umfang Bauplätze zu schaffen. Neben dem Mischgebiet werden in dem allgemeinen Wohngebiet ca. 40 neue Bauplätze entstehen können. Diese sollen in 3 – 4 Bauabschnitten erschlossen werden. Um dies zu ermöglichen, ist die Straßenführung so gewählt worden, dass im südlichen Teil des Baugebietes drei Parallelstraßen entstehen werden. Um den Flächenverbrauch für die Straßen zu minimieren, ist eine der Straßen als Einbahnstraße konzipiert.

Gleichzeitig soll mit der Festsetzung des Mischgebiets das vorhandene Angebot für das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe erweitert werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einfamilienhäuser wird dafür Sorge getragen, dass es nicht zu einer für den dörflich geprägten Ort unangemessenen Verdichtung kommt. Andererseits ist die Größe so gewählt, dass auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird mit den verfügbaren Flächen sorgfältig und angemessen umgegangen. Insbesondere wird im Bereich der geplanten Mischgebiete auch eine Vorsorge für Geschosswohnungsbau getroffen. Die Planung stellt eine nachhaltige Entwicklung für Hillerse sowohl hinsichtlich des Wohnraumbedarfes als auch im Hinblick auf Infrastruktureinrichtungen sicher.

Zur Erschließung des neuen Baugebietes soll im Sinne von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L 320 ein Kreisverkehrsplatz entstehen. So kann an der Ortseinfahrt gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung beigetragen werden. Durch die Einfahrt in den Ort über einen Kreisverkehrsplatz wird die Geschwindigkeit der Fahrzeuge quasi automatisch reduziert.

Nach der Verkehrsmengenkarte ist von einer Verkehrsbelastung von 4.400 Kfz am Tag, davon 300 Lkw, auszugehen. Um den Verkehrslärm angemessen zu berücksichtigen und im Baugebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, wurde mit den Baugebieten östlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes ein Abstand von ca. 30 m zur Fahrbahnachse eingehalten. Um sicherzustellen, dass alle Erfordernisse des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Verkehrslärm eingehalten werden, ist ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt worden, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt wurden. Aufbauend auf die Ergebnisse der Berechnung werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Immissionskonflikte zwischen dem vorhandenen Lebensmittelmarkt und den benachbarten Wohngebieten bestehen laut Gutachten nicht.

Die von den angrenzenden und weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Immissionen sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Im Nahbereich des Plangebietes in Entfernungen zwischen 180 und 400 m zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten, in denen Wohnen auch zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehört, befinden sich insgesamt 5 Feldberegnungsanlagen mit Pumpen. Bereits heute werden die Feldberegner so betrieben, dass an den nächstgelegenen Aufpunkten an der bestehenden Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18.005 nicht eingehalten werden. Um im Plangebiet und zur bestehenden Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, werden an den Feldberegnungsanlagen Maßnahmen zu ergreifen sein, die sicherstellen, dass in den

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

geplanten Baugebieten die Orientierungswerte der DIN 18.005 sicher eingehalten werden. Da sich die Berechnungsanlagen nicht im Planbereich befinden, ist es notwendig, dass die Gemeinde spätestens vor Abschluss der Grundstückskaufverträge sicherstellt, dass die Einhaltung der Schalleistungspegel gewährleistet ist. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass nicht jedwede Lärmbelastung zu dulden und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sondern dass der Stand der Technik als maßgebend anzusetzen ist.

Lärmreduzierte Anlagen sind bereits mit Schalleistungspegeln von 86 dB(A) auf dem Markt erhältlich, so dass an dieser Stelle von Schalleistungspegeln von 90 dB(A) als Stand der Technik ausgegangen werden kann. Hierauf stellt die Abwägung der Gemeinde ab, so dass unter Ansatz zum Stand der Technik keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

Im Sinne der städtebaulichen Einfügung in die Ortschaft wird eine örtliche Bauvorschrift festgelegt. Dies geschieht auch, um eine einheitliche, harmonische Gestaltung des Gesamtbereiches zu sichern.

Da zur Planung am Ortsrand Flächen herangezogen werden, die teilweise intensiv und teilweise extensiv landwirtschaftlich genutzt werden, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Hinweis auf das Vorkommen verschiedener Tiere gegeben. Um das Artenschutzrecht bei der Planung angemessen berücksichtigen zu können, wurde insbesondere die Kartierung der Avifauna in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Kartierungen wurden im Zuge der Planung adäquat berücksichtigt. Gleichzeitig ist vorgesehen, die vorhandenen großen Bäume nach Möglichkeit zu erhalten. Damit wird einerseits Lebensraum nachhaltig gesichert und andererseits zur Gestaltung des neuen Quartieres beigetragen. Erforderliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden im unmittelbaren Anschluss an den Planbereich gesichert. Auf den vorgesehenen Flächen werden auch die als vorgezogene Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes erforderlichen Kästen für Brutvögel und für Fledermäuse platziert. Um eine Gefährdung von Amphibien auszuschließen, die das Baugebiet möglicherweise auf dem Weg zwischen dem Laichgewässer und den Nahrungsbiotopen am Dannigsgraben queren könnten, wird zu gegebener Zeit ein Amphibienfangzaun errichtet. Die Tiere werden ggf. gesammelt und umgesetzt. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten steht der Lebensraum und Wanderungsweg für die Amphibien wieder wie zuvor zur Verfügung. Für die Feldlerchen, die auf dem südlichen Teil des Plangebietes aufgefunden wurden, wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme eine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" zugeordnet und hergestellt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine bewegte Topographie aus. An dem Wirtschaftsweg, der das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, befindet sich die feuchteste und tiefste Stelle im Gelände. Um die Bodenverhältnisse bei der Planung gut berücksichtigen zu können, ist ein Boden- und Baugrundgutachten erstellt worden. Dies liegt sowohl dem Wasserverband Gifhorn als auch dem Straßenplaner vor. Im Ergebnis wurde der Standort des Regenwasserrückhaltebeckens an der Zufahrt zum neuen Quartier gewählt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Nordosten der bebauten Ortslage, südlich der L 320, ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet erweitert und zwei Grünflächen für das erforderliche Regenwasserrückhaltebecken im Osten des Plangebietes festgesetzt. Die Lage und Größe der Regenwasserrückhaltemaßnahmen wird parallel mit dem Wasserverband abgestimmt und erforderlichenfalls entsprechend modifiziert. Die vorhandene Ferngasleitung, die sich im Schierkenweg und dem östlich angrenzenden Grundstück befindet, wird als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Entwicklung einer Wildblumenwiese ohne Bäume gesichert.

Der Plangeltungsbereich umfasst 5,40 ha einschließlich der vorhandenen und der geplanten Straßen mit dem Kreisverkehrsplatz. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise im Plangeltungsbereich erbracht und teilweise als externe Maßnahmen gesichert.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Im Sinne der Intention der Gemeinde werden die im Flächennutzungsplan in der 37. und 38. Änderung für wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Umfang von 2,49 ha als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion und andererseits die bestehende Nachbarschaft unter anderem zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu dem geplanten Mischgebiet.

Um den beabsichtigten Wohncharakter des Gebietes zu unterstreichen und Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft zu nehmen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit Bezug auf die Festsetzungen des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplanes mit 0,3 gewählt. Dies berücksichtigt auch die vorrangig nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses. Mit Blick auf die Lage am Ortsrand wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschosshöhe von I und der Oberkante baulicher Anlagen von 7,5 m bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren gleichzeitig die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Die Festsetzung offener Bauweise, die Gebäude bis zu einer Länge bis zu 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Baustruktur des Gebietes als angemessen erachtet. Da diese Festsetzung allerdings auch erlaubt, mehrere Wohnungen in einem Einzelhaus unterzubringen, solange das Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m auf einem Grundstück unterschreitet, werden weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf die in der Ortslage vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² je Wohnung für Einzelhäuser und 350 m² je Wohnung in Doppelhaushälften festgelegt.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein großkroniger Laubbaum oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Des Weiteren wird entsprechend der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung festgesetzt, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlicher Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes durch Verkehrslärm wurden unter Zuhilfenahme eines schalltechnischen Gutachtens Lärmpegelbereiche festgesetzt. In diesen gelten entsprechende Vorgaben zum baulichen Schallschutz.

Weiterhin ist zur Sicherung einer ortstypischen Gestaltung der Planung eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die neben Regelungen zur Gestaltung der Dächer und Einfriedungen eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze und Garagen enthält. Je Wohneinheit werden zwei Stellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sein. So wird gesichert, dass die öffentlichen Parkplätze im Quartier tatsächlich für die Besucher zur Verfügung stehen.

Im Bereich der Senke im Gelände, nahe des Wirtschaftsweges, befinden sich im allgemeinen Wohngebiet einige große Laubbäume, die durch eine Erhaltungsbindung sowohl als Lebensraum für die Avifauna als auch zur Gestaltung des Quartieres gesichert werden.

2.2 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

Am Nordrand des Plangebietes, am Übergang zu dem rechtskräftig festgesetzten Mischgebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes Schierrahmenweg, wird im Umfang von 0,35 ha ein Mischgebiet festgesetzt. Zur flexiblen Nutzung der Grundstücke werden die Baugrenzen mit denen des geplanten allgemeinen Wohngebietes verknüpft. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht sind jedoch bei der Bebauung zu beachten.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,4 bei ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise und einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu 7,5 m bzw. 9,5 m gewählt. Somit wird im Anschluss an das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet für einen verträglichen Übergang als angemessen erachtet. Um hier auch die Errichtung von Geschosswohnungen zu ermöglichen, wird im Mischgebiet auf die Regelungen zu den Mindestgrundstücksgrößen verzichtet. Der überwiegende Teil des Mischgebietes soll auch in zweigeschossiger Bauweise bebaubar sein. So kann in der Summe der Wohnraumnachfrage verschiedenster Bevölkerungsschichten und Einkommensgruppen Rechnung getragen werden und es wird nicht nur der Nachfrage nach Einfamilienhäusern begegnet.

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

Um die raumordnerischen Vorgaben einzuhalten und etwaige Kumulationseffekte einzelner Betriebe zu verhindern, wird im gesamten Planbereich Einzelhandel ausgeschlossen.

Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes durch Verkehrslärm wurden unter Zuhilfenahme eines schalltechnischen Gutachtens Lärmpegelbereiche festgesetzt. In diesen gelten entsprechende Vorgaben zum baulichen Schallschutz.

Wie im allgemeinen Wohngebiet wird auch im Mischgebiet bestimmt, dass je Baugrundstück ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist, um eine angemessene Gestaltung des neuen Quartieres zu sichern. Ebenfalls sind die Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u.a. von Schotterflächen und nicht erforderlicher Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Im Mischgebiet gelten die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift, die die Einfügung der Neubauten in das Ortsbild sichern.

2.3 Verkehrliche Belange

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt von der Landesstraße L 320. Im Sinne von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L 320 soll dort ein Kreisverkehrsplatz entstehen. So kann an der Ortseinfahrt gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung beigetragen werden. Durch die Einfahrt in den Ort über einen Kreisverkehrsplatz wird die Geschwindigkeit der Fahrzeuge quasi automatisch reduziert. Mit dem Bebauungsplan wird die Planfeststellung für den Kreisverkehrsplatz ersetzt.

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung der neuen Baugebiete durch den Bau einer Straße mit Ringerschließung. Innerhalb der Ringerschließung ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Einbahnstraße vorgesehen. So wird durch die Straßenführung die Erschließung des Baugebietes in 3 bis 4 Bauabschnitten entsprechend der aktuellen Nachfrage nach Bauplätzen ermöglicht. Die Erschließung der ggf. entstehenden, hinterliegenden Grundstücke erfolgt privatrechtlich. Hierfür ist bei der Parzellierung der Grundstücke in angemessener Weise Sorge zu tragen.

Zur Sicherung der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Plangebietes wird der bestehende landwirtschaftliche Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Landwirtschaft gesichert. Im Zuge der Realisierung soll für die Hauptzufahrtsstraße ein einseitiges absolutes Halteverbot erwirkt werden, um die Durchgängigkeit der Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge auch mit Überbreite zu sichern. Dazu wird die Gemeinde eine straßenverkehrsbehördliche Anordnung beantragen.

Der Ausbau der neuen Planstraßen ist nach der Richtlinie zum Ausbau von Straßen (RASt 06) vorgesehen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs im allgemeinen Wohngebiet wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen werden. Im Ergebnis wird dabei ein Verhältnis von Wohneinheiten zu Parkplätzen von 2 bis 3 : 1 angestrebt und wird voraussichtlich so auch möglich sein. Da die Lage der Zufahrten erst bei der Realisierung feststehen wird, können an dieser Stelle keine genaueren Angaben gemacht werden.

Die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Bauanzeige bzw. des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken entsprechend der Nutzung nachzuweisen sein.

Um keinen Konflikt mit der Bebauung einzelner Grundstücke im Vorfeld zu erzeugen, wird darauf verzichtet, die Lage der Parkplätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt festzulegen. So kann der Straßenausbau direkt auf die gewünschten Grundstückszufahrten und Stichwege zur Erschließung der zweiten Baureihe abgestimmt werden. Insbesondere in der Hauptzufahrt vom Kreisverkehrsplatz ist es vorgesehen, nur einseitig einen Parkstreifen anzulegen und aus der gegenüberliegenden Straßenseite ein absolutes Halteverbot zu erwirken, um die Durchgängigkeit der Straße für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu gewährleisten.

2.4 Grünflächen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Plangebiet umfangreiche (rd. 1,14 ha) öffentliche Grünflächen fest.

Am Übergang zur Feldmark und den weiterhin landwirtschaftlichen Flächen wird durch eine Anpflanzfestsetzung sichergestellt, dass eine Ortsrandeingrünung entsteht. Je 20 m² ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und je 100 m² der Fläche 35 Sträucher. So wird eine dichte Strauch-Baum-Hecke entwickelt.

Um einen angemessenen Ausgleich zu schaffen und eine Einbindung in das Landschaftsbild zu sichern, wird im Osten des Gebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort soll die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes ermöglicht werden. Dabei wird festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind und 15 - 20 % der Fläche mit Feldhecken aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Artenlisten mit einer Breite von 10 m zu bepflanzen sind.

Im zentralen Teilbereich westlich der geplanten Straße wird zunächst eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung entsprechend der hydraulischen Verhältnisse vorgesehen.

Des Weiteren wird der Schierkenweg künftig als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort befindet sich eine Ferngasleitung mit einem Schutzstreifen von beidseitig jeweils 5,0 m sowie eine Trinkwassertransportleitung. Um diese Leitung zu sichern und gleichzeitig einen Beitrag im Sinne von Natur und Landschaft zu leisten, wird für diesen Bereich die Entwicklung einer extensiv zu pflegenden artenreichen Blühwiese festgesetzt. Diese dient der Durchgrünung im Übergang von dem neuen zu dem bestehenden Siedlungsbereich.

Im Zuge der Landesstraße und der Planung des Kreisverkehrsplatzes wird es in Abstimmung mit der Straßenplanung möglich, straßenbegleitende Grünflächen anzulegen, mit denen der Straßenraum gestaltet wird. Diese werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

2.5 Ver- und Entsorgung

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.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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.

Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten. Parallel zum Planverfahren haben Abstimmungen mit dem Wasserverband Gifhorn zur Oberflächenentwässerung stattgefunden. Auf der Grundlage der dort vorgenommenen Berechnungen ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung" mit einer Größe von rd. 2.630 m² festgesetzt worden. Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand wird es dort ein ca. 1.780 m² großes Trockenbecken als Stauvolumen geben. Hierbei handelt es sich um eine technische Anlage.

Mit seinem Schreiben vom 07.11.2017 gibt der Landkreis Gifhorn als Untere Wasserbehörde dazu folgende Hinweise:

- Zitatbeginn

Die Lage des Regenrückhaltebeckens im vorgelegten B-Plan stimmt nicht mit der geplanten Lage der Regenrückhaltebecken in der Baugrunduntersuchung überein. Sollte die im B-Plan anvisierte Fläche für eine Niederschlagswasserversickerung genutzt werden, ist davon auszugehen, dass dies nur durch eine Aufhöhung des Geländes möglich ist, da der Grundwasserstand zwischen den KRB 3 und 5 lediglich ca. 1,10m unter GOK liegt und unterhalb der Versickerungsanlage ein Sickerraum von mindestens 1m einzuhalten ist.

Die Errichtung von Regenrückhaltebecken ist nach §8 und §68 WHG bei der UWB zu beantragen.

- Zitatende

Im Osten des Plangebietes im "Schierkenweg" befinden sich eine Ferngasleitung sowie eine Trinkwasserleitung des Wasserverbandes Gifhorn, die im Rahmen der Planung einschließlich des Schutzstreifens innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gesichert werden.

Um im neuen Plangebiet zu einer angemessenen Gestaltung beizutragen, wird ferner festgesetzt, dass alle Leitungen unterirdisch zu verlegen sind.

2.6 Brandschutz

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

2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich umfasst 5,40 ha. Es werden rd. 2,49 ha allgemeine Wohngebiete sowie 0,35 ha Mischgebiet festgesetzt. Ferner werden im Umfang von 1,42 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt, von denen 0,14 ha als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Landwirtschaft und als Einbahnstraße festgeschrieben

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

werden. Die Landesstraße und die Einmündung des Schier-Rahmen-Weges sind im Umfang von 0,43 ha bereits vorhanden. Weitere 0,45 ha werden bereits heute als landwirtschaftlicher Weg genutzt und sind versiegelt. Weitere 1,14 ha werden als Grünfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung von ca. 2,49 ha allgemeinen Wohngebietes und rd. 0,35 ha Mischgebiet, die erstmals zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden, für rd. 0,26 ha Grünfläche für ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken und Anpflanzungsfestsetzungen sowie für 0,54 ha neue Straßen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet. Diese Flächen unterliegen bisher ackerwirtschaftlichen Nutzungen, werden als landwirtschaftliche Wege genutzt oder sind durch teilweise zu erhaltende Gehölze bestanden.

Um den Bereich mit dem mageren Grünland zu schonen und dort dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, wurde im Nordosten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzung wurde so gefasst, dass die Erhaltung der Pflanzengesellschaft im Interesse der Lebensraumsicherung für Heuschrecken und Schmetterlinge sowie Bodenbrüter gewährleistet wird.

Im Zusammenhang mit den nordöstlich angrenzenden Bereichen, die auf Ebenen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen wurden, kann ein Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entwickelt werden, die östlich des Plangeltungsbereiches ein Trittsteinbiotop in der ausgeräumten Feldflur und im Zusammenhang mit den östlich gelegenen Teichen sichert.

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. Auf der Grundlage der Bestandserfassung nach mehreren Begehungen und auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergibt sich folgende Bilanz:

Der Flächenwert der Planung beträgt	4,59 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	7,15 WE
Bilanz / Defizit:	- 2,56 WE

Für das Ausgleichsdefizit von 2,56 Werteinheiten bezogen auf Hektar, die maximal durch Versiegelung, insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern und wird u.a. durch Zuordnung zu den Maßnahmen des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" gesichert. Die Zuordnung erfolgt auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und wird sowohl auf den geplanten Flächen als auch extern gesichert. Diese sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen und eines städtebaulichen Vertrags nachgewiesen.

Es ist vorgesehen, dass das Büro "Planungsgruppe Ökologie und Umwelt" die Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen fachlich begleitet.

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Geländes als landwirtschaftliche Fläche, teils als Acker, teils weniger intensiv, und wegen der Gehölzstrukturen ist bereits im Vorfeld auf die Bedeutung des Gebietes insbesondere für die Avifauna hingewiesen worden. Insofern wurden die o. g. Kartierungen in Auftrag gegeben.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag³⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet und seiner Umgebung keine Arten vorkommen, die auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Arten stehen. Für die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel (insgesamt 25 Arten - Wiesenbrüter und Höhlenbrüter) sind 3 Feldlerchen-Brutnachweise zu nennen. Hierzu ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" 7.500 m² als Ersatzlebensraum für Feldlerchen herzurichten.

Für die übrigen angetroffenen Brutvögel (Gehölz- und Höhlenbrüter) sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Anlage von Heckenstrukturen und darüber hinaus auf den östlich angrenzenden Teilen des Flurstückes 176 der Flur 3 der Gemarkung Hillerse, die als mesophiles Grünland entwickelt werden sollen, vorgesehen. Zusätzlich werden dort Nistkästen bzw. Ersatzquartiere angebracht. Die beschriebenen Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen zu benennen und vor Baubeginn durchzuführen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird das Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse, das aktuell als Intensivgrünland bewertet wird, aufgewertet. Die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch Zuordnung in der textlichen Festsetzung Ziffer 15 des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Durch die beschriebenen Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches von Intensivgrünland (GI) (teils als mesophiles Grünland (GMF)/sonstiges mesophiles Grünland (GMS) und teils als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GEF) teils mit Gehölzbestand der Wertstufe 3) mit Strauch-Baum-Hecken - Inseln zur Wertstufe 4. Da die Gemeinde diesen Zustand aktiv herbeiführen und dauerhaft sichern wird, wird die Bewertung des Zielzustandes mit der Wertstufe 4 angenommen. Der Ausgangszustand der ca. 1,78 ha großen Fläche wird mit 5,34 Werteinheiten angenommen. Durch die Entwicklungsmaßnahme wird die Wertstufe 4 erreicht und der Flächenwert von 7,12 WE; es erfolgt eine Aufwertung um 1,78 WE, von denen rd. 0,31 WE dem Bebauungsplan „Schierkenweg-Nordost“ zugeordnet werden. Die verbleibenden 14.680 WE stehen für andere Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde zur Verfügung.

Des Weiteren werden dem Bebauungsplan rd. 0,75 WE im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" zugeordnet. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Da dort gleichzeitig auch ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Feldlerchen entsteht, ist die erforderliche CEF-Maßnahme hier ebenfalls gesichert.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der mittelbaren Nachbarschaft zu einer Nasabbaustätte für Sand und Kies in ca. 200 – 300 m Entfernung könnte der Planbereich auch ein Lebensraum für Amphibien (Kreuzkröte und Wechselkröte) sein. Um deren Vorkommen festzustellen, wurde Ende Februar 2018 eine Erfassung der Frühjahrswanderung von Amphibien aus dem Plangebiet in Richtung des potenziellen Laichgewässers durchgeführt, um ein tatsächliches Vorkommen Amphibienarten zu verifizieren⁴⁾. Im Verlauf der Fangzaun-Kontrollen wurde festgestellt, dass die streng geschützte und gefährdete Knoblauchkröte im Gebiet vorkommt.

Zusätzlich wurde im Mai und Juli 2018 das im Bereich des Plangebietes befindliche temporäre Sandabbaugewässer untersucht.

³⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan "Nordost Schierkenweg"; Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse; Potentialeinschätzung weiterer planungsrelevanter Tierarten

⁴⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan "Nordost Schierkenweg"; Amphibien Erfassung und Maßnahmenkonzept

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das Vorkommen der besonders geschützten Erdkröte und des Grasfroschs sowie der streng geschützten Knoblauchkröte (Rote Liste-Kategorie 3), festgestellt. Als Vermeidungsmaßnahme ist während der Realisierung des Baugebietes sicherzustellen, dass es nicht im Zuge von Bauarbeiten zu Tötungen kommt. Hierfür ist ein Schutzzaun zu errichten.

Durch die Überbauung der Ackerfläche geht der Landlebensraum der Knoblauchkröte verloren. Für den Verlust von Lebensraum der Knoblauchkröte sind entsprechende CEF-Maßnahmen in Form einer artengerechten Ackerfläche (s. Maßnahmenkonzept) im Umfang von 1,0 ha oder in gleichwertiger Form vorzunehmen. Diese Maßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn zu realisieren. Hierzu ist eine Fläche im Bereich des angrenzenden Sandabbaus vorgesehen, welche von der Gemeinde erworben wird. Nach Realisierung der CEF-Maßnahmen verbleiben für die Amphibien keine erheblichen Beeinträchtigungen, so dass eine Umsetzung des Baugebietes erfolgen kann.

Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet.

In Bezug auf das mögliche Vorkommen von Bodenbrütern bedeutet das, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen hat; also nicht in der Zeit vom 15.03. bis 15.07. eines jeden Jahres.

Die Festsetzung der Begrünung mit Baumgruppen erfolgt aus gestalterischen Aspekten und wird insofern auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bezogen und im Hinblick auf das Artenschutzrecht, um eine angemessene Saumzone am Übergang zu den Ausgleichsflächen zu sichern.

Dazu sind im Einzelnen folgende Regelungen vorgesehen:

Artenschutzspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

V1 „Bauzeitliche Einschränkung der Baufeldfreimachung“ (Feldlerche)

Baumaßnahmen dürfen nicht während der Brutzeit (1.4. bis 31.7.) beginnen;

Die Vorbereitung und Baufeldfreimachung wird vor der Brutzeit begonnen und die Flächen werden dauerhaft schwarz und unattraktiv gehalten, um zu verhindern, dass Gelege von Feldlerche und anderen Feldvögeln zerstört werden. Vermeidung der Tötung und Verletzung (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) europ. Brutvögel: Feldlerche

V2 „Bauzeitliche Einschränkung von Gehölzrodungen“

Gehölzentfernung gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zur Vermeidung der Tötung und Verletzung (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) europ. Brutvögel: Freibrüter, Baumbrüter, Gebüschbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter an Bäumen

V3 „Bauzeitliche Einschränkung der Baufeldfreimachung“ (Bodenbrüter (nicht Offenland)) *Baufeldfreimachung außerhalb der Biotopschutzzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG bzw. nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar. Vermeidung der Tötung und Verletzung (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) europ. Brutvögel:*

Bodenbrüter (nicht Offenland)

V4 „Kontrolle des Höhlenbaums vor Fällung“

Fällung nur nach Kontrolle der Höhle mittels Ausflug- oder Schwärmkontrolle in der Nacht unmittelbar vor der Fällung. Vermeidung der Tötung und Verletzung (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) Fledermäuse (Baumhöhlen-bewohnende Arten)

V5 „Amphibien-Schutzzaun“

Zur Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Individuen der Knoblauchkröte ist zu verhindern, dass die Tiere im Anschluss an die Laichzeit wieder in das Gebiet des B-Plans einwandern. Hierzu ist die Installation eines Amphibienschutzzauns entlang der Gebietsgrenze im Osten und Süden vorgesehen. Während der Zeit der Wanderung zum Laichgewässer (je nach Witterung ab Mitte Februar bis Mai) sind mit Fangeimern entlang des Zauns alle Amphibien aus dem Baugebiet abzufangen und an geeigneten Stellen außerhalb wieder auszusetzen.

Während der Zeit der Rückwanderung von den Laichgewässern wird durch den Zaun verhindert, dass Amphibien in das Baugebiet einwandern. Da die durch den Geltungsbereich verlaufende Straße nicht abgesperrt werden kann, muss der Schutzzaun im Osten auf der Südseite der Straße verlängert werden. Wandernde Amphibien werden dort so umgelenkt, dass die Wahrscheinlichkeit einer Einwanderung in das B-Plangebiet verringert wird. Der geplante Verlauf des Amphibienschutzzauns ist in Abb. 5 dargestellt.

Der Zaun muss während der gesamten Bauzeit stehen bleiben. Da diese voraussichtlich mehrere Jahre umfasst, muss während der Aktivitätsphase der Amphibien die Wirksamkeit der Maßnahme durch regelmäßige Kontrollen des Zauns sichergestellt werden. Dieser Zeitraum erstreckt sich je nach Witterungsverlauf von Mitte Februar bis Ende Oktober jedes Jahres.

Durch die Vermeidungsmaßnahme wird eine Verletzung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhindert bzw. wird das Tötungsrisiko durch geeignete Maßnahmen auf das unvermeidliche Maß verringert (siehe Zitat aus § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Dies bezieht sich sowohl auf die Knoblauchkröte als auch auf alle anderen vorkommenden Amphibienarten.

A1 "Ersatzbrut- und Lebensraum für 3 Feldlerchengelege"

Dauerhafte, extensive Bewirtschaftung einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" im Umfang von 0,75 ha (artenreiche Wiesen- und Getreidemischung aus regionalem Saatgut, doppelter Saatreihenabstand, Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden, Mahd nicht vor dem 01.08 mit einem Abstand von mindestens 25 m zu frequentierten Feld- und Wirtschaftswegen und mindestens 60 m zu Gehölzbeständen und Baumreihen).

A2 "Ersatz Brutstätten für Höhlen- und Nischenbrüter"

Anbringen und Unterhalten von mindestens 6 Nistkästen (je 3 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter) in Bäumen auf dem Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse nordöstlich des Plangeltungsbereiches.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

A3 "Fledermaus Ersatzquartiere"

Anbringen und Unterhalten von mindestens 3 Ersatzquartieren für baumhöhlenbewohnende

Fledermausarten als künstliche Ganzjahresquartiere in Bäumen auf dem Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse nordöstlich des Plangeltungsbereiches.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

A4 "Aufwertung des nordöstlich angrenzenden Extensivgrünlandes durch Gehölzinseln"

Das Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse nordöstlich des Plangeltungsbereiches mit einer Fläche von 1,78 ha bzw. 17.780 m² ist als Intensivgrünland (teils als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)/sonstiges mesophiles Grünland (GMS) und teils als mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) mit dem Wertfaktor 3) eingestuft. Der Bereich des mesophilen Grünlandes mäßig feuchter Standorte (GMF) wird durch 3-5 Feldheckeninseln (aus Sträuchern und Bäumen einheimischer Gehölzarten mit Krautsaum, Breite der Hecke 6-10 m mit 3-5 m Krautsaum zu beiden Seiten), auf einer Fläche von je ca. 150 -200 m² im Randbereich des Baugebietes aufgewertet. Der Bereich des sonstigen mesophilen Grünlandes (GMS) und der Bereich des mageren mesophilen Grünlandes kalkarmer Standorte (GMA) werden als Offenland gesichert.

Je 50 m² ist je eine solitäre Eiche als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm zu verwenden. Je 2 m² der Gehölzgruppe ist mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen. Als Pflanzenqualität sind mind. Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen zu verwenden. Die Pflanzflächen sind gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,6 m zu umgeben. Für die Grünlandflächen ist jährlich eine einmalige, abschnittsweise Mahd, nicht vor September vorzunehmen. Das Mähgut ist zu entfernen. Das Grünland wird dauerhaft gesichert.

Im Ergebnis wird die Fläche um einen Wertfaktor um 1,78 WE bezogen auf Hektar bzw. 17.800 WE bezogen auf Quadratmeter aufgewertet.

Durch die Maßnahme A1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" wird die Zuordnung zu der dortigen Maßnahme im Umfang von 7.500 m² nachgewiesen. Dort erfolgt eine Aufwertung um 2,25 WE bezogen auf Hektar bzw. von 22.500 WE bezogen auf Quadratmeter gesichert.

Als Ausgleichsfläche für den dauerhaften Verlust von Landlebensraum der Knoblauchkröte ist ein Acker zu bevorzugen, auf dem eine Kombination mehrerer Maßnahmen vorzusehen ist:

- *Verzicht auf Biozide, insbesondere Insektizide (Nahrungsgrundlage),*
- *Verzicht auf tiefe Bodenbearbeitung, tiefes Winterpflügen,*
- *Verzicht auf ätzende Düngemittel (flüssige Düngemittel und Gülle), außerdem möglich:*
- *Anlage eines extensiv gepflegten Randstreifens*

Als Flächengröße ist mindestens 1/3 des im Geltungsbereichs des B-Plans befindlichen Ackers, also 1 ha, erforderlich. Die Fläche sollte in der direkten Umgebung des

Sandabbaugewässers mit Abstand zu Gefahrenquellen, wie stark befahrenen Straßen und Siedlungsbereichen, liegen.

Die Planung und Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Hierfür vorgesehen ist eine Fläche angrenzend an den im Osten angrenzenden Sandabbau, welche im Zusammenhang erworben wird.

Die Maßnahme ist als vorgezogene Maßnahme, auch CEF-Maßnahme genannt (continuous ecological functionality-measure), zeitlich vor dem Verlust des Lebensraums umzusetzen. So bleibt die ökologische Funktion des Lebensraums im räumlichen Zusammenhang erhalten und ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird im Sinne des § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG vermieden.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der korrekten Ermittlung der Grundlagen für die Eingriffsbilanzierung und Gegenüberstellung der ermittelten künftigen Werte des Plangebietes wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet. Die Belange des Artenschutzes wurden dabei in vollem Umfang berücksichtigt und diesbezügliche Eingriffe werden in fach- und sachgerechter Weise kompensiert. Die Eingriffe im Zusammenhang mit der planfeststellungersetzenden Straßenplanung werden vollständig kompensiert. Insbesondere werden alle zu fällenden Bäume durch Neupflanzungen ersetzt. Das gewählte Modell für die Eingriffsregelung stammt vom Niedersächsischen Städtetag und stellt insofern für unser Bundesland eine angemessene Wahl dar (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB).

2.8 Immissionsschutz

Das geplante Baugebiet, ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet, grenzt im Norden 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. Mit der Planung wird ein Kreisverkehrsplatz geschaffen und damit die Ortsdurchfahrtsgrenze bis dorthin an den nordöstlichsten Rand des neuen Fußweges verlegt. Nach der vorliegenden Planung befindet sich außerhalb der geplanten Ortsdurchfahrtsgrenze das nächstgelegene Mischgebiet in einer Entfernung von ca. 40 m zur Fahrbahnachse. Das allgemeine Wohngebiet hält einen Abstand von ca. 75 m zur Fahrbahnachse ein.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können, hat die Gemeinde ein Schalltechnisches Gutachten im Büro Bonk, Maire und Hoppmann in Auftrag gegeben. Dort wurde auch der Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters im Verhältnis zur bestehenden und geplanten Bebauung in der Nachbarschaft untersucht.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde auf die Emissionen der benachbarten Feldberegnung hingewiesen. Die fünf Feldberegnung, die sich in Entfernungen zwischen 180 und 400 m zum Planbereich befinden, wurden im Schallgutachten ebenfalls untersucht. Das Schallgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen⁵⁾:

Straßenverkehrslärm:

In den geplanten allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte gem. DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau sowohl am Tage als auch in der Nacht sicher eingehalten.

⁵⁾ Bonk, Maire, Hoppmann GbR; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost" der Gemeinde Hillerse; -17158 -; Garbsen, 22.09.2017

In den geplanten Mischgebieten ist die Lärmbelastung am Tage mit maximal 60 dB(A) zu benennen, in der Nacht bei maximal 51,5 dB(A). Damit sind die Orientierungswerte am Tage sicher eingehalten, so dass eine angemessene Nutzung der Freiflächen möglich ist. Dabei wird angenommen, dass in der Nacht keine reguläre Freiflächennutzung stattfindet. Die Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht um maximal 1,5 dB(A) ist als nicht wesentlich zu bewerten. Dabei wird vor allem davon ausgegangen, dass sich der betroffene Bereich trotz der Überschreitung nur im Lärmpegelbereich III befindet.

Dementsprechend erfolgen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für den baulichen Schallschutz. Detaillierte Aussagen zu den damit einhergehenden baulichen Erfordernissen gibt das Schallgutachten. Diese orientieren sich insbesondere auf Lärmpegelbereich III. Für die Lärmpegelbereiche I und II werden i.d.R. keine zusätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ erforderlich, da diese bereits durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung eingehalten sind.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sollte unabhängig vom baulichen Schallschutz dort eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein, wo die 45 dB(A)-Isophone in der Nachtzeit überschritten wird. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den festgesetzten Lärmpegelbereichen dort eine fensterunabhängige Belüftung notwendig, wo die Orientierungswerte von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten werden. Das Schallgutachten ermittelt eine Überschreitung in einem Abstand von rd. 100 m zur L 320. Hiervon betroffen sind vordringlich die nach Norden ausgerichteten Fassaden. Der Bebauungsplan trifft hier eine entsprechende Festsetzung.

Gewerbelärm – Lebensmitteldiscounter:

Der vorhandene Lebensmittelmarkt (nördlich der L 320) befindet sich in einer Entfernung von mindestens 70 m zum Rand des geplanten Mischgebiets bzw. mindestens 120 m zum Rand des geplanten Allgemeinen Wohngebiets. Aus dem Grunde können nach Aussagen des Fachbüros die von diesem Betriebsgrundstück ausgehenden Geräusche gegenüber den Geräuschen von den Beregnungs-Aggregaten vernachlässigt werden.

Sollte es im Rahmen einer künftigen Bauleitplanung zu einer Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters kommen, ist der Betrieb derart zu organisieren, ohne die bestehende Nachbarschaft oder das geplante Baugebiet zu beeinträchtigen.

Gewerbelärm – Feldberegnung:

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich, wo aktive Feldberegnung stattfindet. Im Nahbereich des Plangebietes in Entfernungen zwischen 180 und 400 m zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten, wo Wohnen auch zu den regulären Nutzungen gehört, befinden sich insgesamt 5 Feldberegnungsanlagen mit Pumpen. Bereits heute werden die Feldberegner so betrieben, dass an den nächstgelegenen Aufpunkten an der bestehenden Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18.005 nicht eingehalten werden. Nach den Ergebnissen dieser schalltechnischen Messungen liegt der Schalleistungspegel der zur Feldbewässerung eingesetzten Diesellaggregate bei $LWA \approx 114$ dB(A). Um im Plangebiet und zur bestehenden Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, werden an den Feldberegnungsanlagen Maßnahmen zu ergreifen sein, die sicherstellen, dass in den geplanten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten die Orientierungswerte der DIN 18.005 eingehalten werden. In allgemeinen Wohngebieten sind die 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. In den Mischgebieten dürfen die Werte um je 5 dB(A) höher

sein. Sofern im Plangebiet die Orientierungswerte eingehalten werden, ist auch sichergestellt, dass für die Anwohner der angrenzenden Bereiche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Im Schallgutachten aus dem Jahre 2017 ist dazu Folgendes ausgeführt⁶⁾:

- *Zitatbeginn*

Da in der Nachtzeit der jeweils maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 innerhalb des vorhandenen WA-Gebiets sowie der geplanten WA- und MI-Gebiete bereits durch die Nutzung des SB-Markts erreicht werden (s.o.), sind die bei den Brunnenstandorten (...) eingesetzten Dieselaggregate zu kapseln oder durch geräuschärmere Maschinen zu ersetzen. Der Schalleistungspegel der Maschinen ist auf

$$LWA \leq 90 \text{ dB(A) je Anlage}$$

zu begrenzen. Dadurch führen die Geräuschimmissionen der Berechnungsanlagen zu keiner messbaren Pegelerhöhung im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung bzw. des geplanten WA- und MI-Gebiets (...).

- *Zitatende*

Der dabei berechnete Schalleistungspegel von 90 dB(A) wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass die Berechnungs-Aggregate im Einklang mit der Umsiedlung des Netto-Marktes die maßgebenden Orientierungswerte an den relevanten Aufpunkten einhalten. Dabei stellt sich die grundsätzliche Frage, inwiefern nicht bereits entsprechende Anlagen dem Stand der Technik zu entsprechen haben.

Als Stand der Technik ist gem. § 3 Abs. 6 BImSchG Folgendes zu verstehen:

- *Zitatbeginn*

Stand der Technik im Sinne dieses Gesetzes ist der Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen, der die praktische Eignung einer Maßnahme zur Begrenzung von Emissionen in Luft, Wasser und Boden, zur Gewährleistung der Anlagensicherheit, zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Abfallentsorgung oder sonst zur Vermeidung oder Verminderung von Auswirkungen auf die Umwelt zur Erreichung eines allgemein hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt gesichert erscheinen lässt. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere die in der Anlage aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen.

- *Zitatende*

Dabei ist anzudeuten, dass es sich unter dem Begriff „Stand der Technik“ nicht zwingend erforderlich um den modernsten Stand der Technik handelt. Dahingehend ist entscheidend, was nach dem technischen Entwicklungsstand als das technisch Notwendige und Angemessene im Hinblick auf den Schutzzweck des Gesetzes anerkannt ist.

Die Einhaltung der Schalleistungspegel kann entweder durch Nachrüstung der vorhandenen Dieselaggregate (z.B. durch Einhausung) oder durch den Einsatz neuer geräuscharmer Maschinen gewährleistet werden.

Auf dem Markt sind bereits Anlagen in lärmreduzierter Bauart ((86 dB(A)) vorhanden, sodass die Einhaltung der Schalleistungspegel grundsätzlich möglich ist.

⁶⁾ ebenda

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde z. Zt. von der geplanten Umsiedlung des Marktes absieht, wurde die Problematik der Berechnungs-Aggregate erneut untersucht⁷⁾. Dabei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb mit einem Schalleistungspegel von 100 dB(A) pro Aggregat bzw. 95 dB(A) pro Aggregat ermittelt und ausgewertet.

Das Schallgutachten trifft dazu folgende Aussagen:

Nach Aussagen des Schallgutachtens ergibt sich „durch den gleichzeitigen Betrieb der Berechnungs-Aggregate mit einem Schalleistungspegel von 100 dB(A) im nordöstlichen Bereich des geplanten Mischgebiets in der Nachtzeit eine Überschreitung des Orientierungswerts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 180051 für MI-Gebiete (45 dB(A)) um bis zu 2 dB(A). Im nordöstlichen Bereich der geplanten WA-Gebiete errechnen sich in der Nachtzeit Überschreitungen des WA-Orientierungswerts (40 dB(A)) um bis zu 4 dB(A).

Unter Ansatz eines Schalleistungspegels von 95 dB(A) je Anlage werden bei einem gleichzeitigen Betrieb der Berechnungs-Aggregate die maßgebenden Orientierungswerte im gesamten Plangebiet nachts eingehalten.

Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass nicht jedwede Lärmbelastung zu dulden und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sondern dass der Stand der Technik als maßgebend anzusetzen ist.

Lärmreduzierte Anlagen sind bereits mit Schalleistungspegeln von 86 dB(A) auf dem Markt erhältlich, so dass an dieser Stelle von Schalleistungspegeln von 90 dB(A) als Stand der Technik ausgegangen werden kann. Hierauf stellt die Abwägung der Gemeinde ab, so dass unter Ansatz zum Stand der Technik keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise als angemessen, um das Baugebiet zu realisieren.

Sonstige Immissionen:

Darüber hinaus grenzt der Planbereich an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von dort ist mit Emissionen wie zum Beispiel Staub und Gerüchen zu rechnen, die im ortsüblichen Umfang hinzunehmen sind.

2.9 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.

⁷⁾ Bonk, Maire, Hoppmann GbR; Ergänzende schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost" der Gemeinde Hillerse; -17158/II -; Garbsen, 03.06.2019

2.10 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet) ⁸
• Allgemeines Wohngebiet	2,49	46 %
• Mischgebiet	0,35	7 %
• Straßenverkehrsfläche	1,42	26 %
• Öffentliche Grünflächen – u.a. Regenwasserrückhaltebecken	1,14	21 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	5,40	100 %

3.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet einen Teil des nordöstlichen Ortsrandes für Hillerse und den Übergang zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten und das neue Baugebiet in die bestehende Bebauung am nordöstlichen Ortsrand harmonisch einzubinden, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Einfriedungen sowie die Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken regelt. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des neuen Wohngebietes.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schierkenweg-Nordost". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen sowie auf die Anzahl der Stellplätze und Garagen.

Zu § 2: In der Ortschaft Hillerse stellen sich geneigte in Rot- oder Anthrazittönen gedeckte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird mit 15 – 48°Grad so gefasst, dass auch unter dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien die Integration von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen möglich ist und zugleich eine angemessene Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird.

Um jedoch den Gesamteindruck der Dächerlandschaft zu wahren, wird ein Mindestabstand der Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien von je drei Ziegelreihen bzw. 75 cm zu Ortgang, First und Traufe festgelegt.

Zu § 3 Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu sichern, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,00 m begrenzt wird.

⁸⁾ Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Zu § 4: Je Wohneinheit je angefangene 60 m² Wohnfläche wird jeweils eine Stellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sein. So wird gesichert, dass die öffentlichen Parkplätze im Quartier tatsächlich für die Besucher zur Verfügung stehen.
- Zu § 5. Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

4.0 Umweltbericht

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

4.1 Einleitung

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

4.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrahmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, der eine Fläche von 5,40 ha umfasst, werden rd. 2,49 ha allgemeine Wohngebiete sowie 0,35 ha Mischgebiet festgesetzt. Ferner werden im Umfang von 1,42 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt, von denen 0,14 ha als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Landwirtschaft und als Einbahnstraße festgesetzt werden. Die Landesstraße und die Einmündung "Schier-Rahmen Weg" ist im Umfang von 0,44 ha bereits vorhanden. Weitere 0,45 ha werden bereits heute als landwirtschaftlicher Weg genutzt und sind versiegelt.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im Hinblick auf die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Hillerse und auf die Eigenentwicklung in angemessenem Umfang Bauplätze zu schaffen. Neben dem Mischgebiet werden in dem allgemeinen Wohngebiet ca. 40 neue Bauplätze entstehen können. Diese sollen in 3 – 4 Bauabschnitten erschlossen werden. Um dies zu ermöglichen, ist die Straßenführung so gewählt worden, dass im südlichen Teil des Baugebietes drei Parallelstraßen entstehen werden. Um den Flächenverbrauch für die Straßen zu minimieren, ist eine der Straßen als Einbahnstraße konzipiert. Gleichzeitig soll mit der Festsetzung des Mischgebiets das Angebot für das Wohnen um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe erweitert werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einfamilienhäuser wird dafür Sorge getragen, dass es nicht zu einer für den dörflich geprägten Ort unangemessenen Verdichtung kommt. Andererseits ist die Größe so gewählt, dass

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird mit den verfügbaren Flächen sorgfältig und angemessen umgegangen. Insbesondere wird im Bereich der geplanten Mischgebiete auch eine Vorsorge für Geschosswohnungsbau getroffen. Die Planung stellt eine nachhaltige Entwicklung für Hillerse sowohl hinsichtlich des Wohnraumbedarfes als auch im Hinblick auf Infrastruktureinrichtungen sicher.

Der Bereich unterliegt zurzeit im Wesentlichen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

4.1.2 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 ⁹⁾
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ¹⁰⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ¹¹⁾ ¹²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹³⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn und der Waldfunktionenkarte abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen ist darüber hinaus beachtet worden.

4.2 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 ¹⁴⁾,
- ☞ das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen und seine Fortschreibung,
- ☞ Bodenübersichtskarten,

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹¹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹²⁾ DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

¹³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹⁴⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

4.2.1 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 Städtetages¹⁵⁾.

Planungsstand: Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen verschiedener Zweckbestimmungen

Größe, Lage, räumliche Situation: rd. 5,40 ha am Nordostrand der bebauten Ortslage von Hillerse. Derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

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

Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt
(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand: 4,96 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche; im Westen grenzt die bebaute Ortslage an, im Osten und Süden weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Als landwirtschaftliche Fläche ist der Planbereich grundsätzlich für Bodenbrüter geeignet. Es erfolgte eine Fauna-Kartierung, die das Vorkommen von Boden- und Höhlenbrütern ergab. Fledermäuse wurden vorrangig als Nahrungsgäste festgestellt. In einigen der vorhandenen Bäume erfolgt zurzeit noch die Überprüfung von Baumhöhlen. Die überwiegende Zahl der Bäume ist zurzeit nicht als Quartier von Vögeln oder Fledermäusen belegt, wie zuletzt in der 39. KW 2017 eine Überprüfung ergab.

Auf der südlich gelegenen Ackerfläche wurden während der Brutzeit drei Feldlerchengelege aufgefunden.

0,44 ha werden aktuell als Straßen oder landwirtschaftliche Wege genutzt.

¹⁵⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Das Plangebiet wird möglicherweise von Amphibien (Kreuz- und Wechselkröte) auf der Wanderung zum Laichgewässer – Kiesteich östlich des Plangebietes - gequert. Im Rahmen der Untersuchungen von Februar bis Juli 2018 wurde das Vorkommen der besonders geschützten Erdkröte und des Grasfroschs sowie der streng geschützten Knoblauchkröte (Rote Liste-Kategorie 3) festgestellt. Eine abschließende Festlegung und Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt, da außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegen, durch vertragliche Vereinbarung resp. durch Selbstverpflichtung der Gemeinde. Eine grundsätzliche Umsiedlung und damit Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sind gegeben.

Auswirkungen: Das Intensivgrünland mit den teilweisen Gehölzbeständen wird als Siedlungsbereich überplant. Die teilweise Monokultur im südlichen Planbereich wird durch eine vielfältigere Gartenstruktur ersetzt. Teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude und Zufahrten.

Die Bäume gehen den Baum- und Höhlenbrütern als Nistplatz verloren, das Intensivgrünland und der Acker den Bodenbrütern.

Fläche, Geologie und Boden

Bestand: Landwirtschaftlich genutzte Fläche: Beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Bodens. Großes bis sehr großes Erosionsrisiko und ein sehr hohes bis äußerst hohes Verdichtungsrisiko im Bereich der Ackerflächen; mittleres Risiko im Bereich des Intensivgrünlandes. Lage im Bereich von Abschlämmsmassen und Flugsanden des Holozän mit Gley Böden.

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

Wasser, Grundwasser

Bestand: Bereich mit geringem Grundwassergefährdungspotential und intensiver Entnahme für die landwirtschaftliche Beregnung. Die potentielle Auswaschungs- und Grundwassergefährdung durch Dichlorprop und Mekoprop wird als mittelhoch bewertet.

Auswirkungen: Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist als naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken, als Trockenbecken vorgesehen. Darüber hinaus soll so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken versickert werden.

Luft, Klima

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

Auswirkungen: Durch kleinteilige Neuversiegelungen in dem Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet findet eine Veränderung des Mikroklimas statt, die jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen nach sich zieht.

Landschaft

Bestand: Der Planbereich gehört zur Landschaftseinheit Papenteicher Moränenlandschaft. Lage am Ortsrand am Übergang zu ausgeräumter Feldflur. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich kann in seiner Erholungseignung als beeinträchtigt eingestuft werden, der Siedlungsbereich als 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 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 wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich ein Wohngebiet, im Norden der alte Standort des Lebensmittelmarktes.

Auswirkungen: Durch die Bauvorhaben ist mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf den Straßen zu rechnen. Es werden keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträgliche Emissionsbelastungen von den Vorhaben ausgehen; alle erforderlichen Maßnahmen, um dies zu sichern, werden im Plan festgesetzt bzw. vertraglich oder durch Selbstverpflichtungsbeschluss der Gemeinde gesichert.

Hinsichtlich der Emissionen der benachbarten Landwirtschaft wird die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke als Staub- und Sprühschutz festgesetzt und es wird dafür Sorge getragen, dass die Feldberegnung so durchgeführt wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen.
Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	Bestand: Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Planbereiches ist es zum Eintrag von Düngemittel und Pestiziden in den Boden gekommen. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf weitere Beeinträchtigungen vor. Altlasten: Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt. Auswirkungen: Durch die Realisierung des neuen Baugebietes ist mit einer Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.
Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt. Die Gestaltung bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift geregelt. Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.
Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 Darstellung als: bauleitplanerisch gesicherter Bereich Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993): Im Maßnahmenplan zum Landschaftsrahmenplan ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen. Durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Haus- und Nutzgärten kann dem Ziel im Hinblick auf den Bodenschutz entsprochen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist also nicht zu erwarten.
Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	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. Die Realisierung des allgemeinen Wohngebietes mit voraussichtlich überwiegend Wohngebäuden bringt nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität.
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation und zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung.

4.2.2 Eingriffsbilanzierung

Der Plangeltungsbereich umfasst 5,40 ha. Es werden rd. 2,49 ha allgemeine Wohngebiete sowie 0,35 ha Mischgebiet festgesetzt. Ferner werden im Umfang von 1,42 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt, von denen 0,14 ha als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Landwirtschaft und als Einbahnstraße. Die Landesstraße und die Einmündung "Schier-Rahmen-Weg" sind im Umfang von 0,44 ha bereits vorhanden. Weitere 0,45 ha werden bereits heute als landwirtschaftlicher Weg genutzt und sind versiegelt. Weitere 1,14 ha werden als Grünfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung von ca. 2,49 ha allgemeinen Wohngebietes und rd. 0,35 ha Mischgebiet, die erstmals zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden, für rd. 1,14 ha Grünfläche für ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken und Anpflanzungsfestsetzungen sowie für 0,54 ha neue Straßen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet. Diese Flächen unterliegen bisher ackerwirtschaftlichen Nutzungen, werden als landwirtschaftliche Wege genutzt oder sind durch teilweise zu erhaltende Gehölze bestanden.

4.2.2.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

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

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

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

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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

- **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

- **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

- **Schutzgut Klima/ Luft**

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

- **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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.*

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

Der Flächenwert der Planung beträgt	4,59 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	7,15 WE
Bilanz / Defizit:	- 2,56 WE

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
				Straßen/ Wege (X)	1,42	0	0,00
				Straßenbegleitgrün/Scherrasen (GRA)	0,04	1	0,04
				MI 0,4 – Versiegelung (X)	0,21	0	0,00
				MI 0,4 – Freifläche (PHZ)	0,14	1	0,14
Acker (A)	3,19	1	3,19	WA 0,3 - Versiegelung (X)	1,12	0	0,00
Straße (X)	0,44	0	0,00	WA 0,3 - Freiflächen (PHZ)	1,37	1	1,37
Wirtschaftsweg (X)	0,45	0	0,00	Grünfläche, Einsaat einer artenreicher Gras- und Staudenflur	0,61	3	1,83
Faktische Strauch-Baumhecke (HEH)	0,07	3	0,21	Grünfläche mit Anpflanzfestsetzung (PHZ)/ Regenwasserrückhaltebecken	0,26	2	0,52
Extensiv Grünland mit Gehölzgruppen (GE/ HF)	1,25	3	3,75	Strauch-Baumhecke (HEH)	0,23	3	0,69
Gesamtfläche	5,40		7,15	Gesamtfläche	5,40		4,59
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			7,15	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			4,59
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							4,59
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							7,15
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)							- 2,56

Für das Ausgleichsdefizit von 2,56 Werteinheiten bezogen auf Hektar, die maximal durch Versiegelung, insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern und wird u.a. durch Zuordnung zu den Maßnahmen des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" gesichert. Die Zuordnung erfolgt auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und wird sowohl auf den geplanten Flächen als auch extern gesichert. Diese sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen und eines städtebaulichen Vertrags nachgewiesen.

Es ist vorgesehen, dass das Büro "Planungsgruppe Ökologie und Umwelt" die Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen fachlich begleitet.

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Geländes als landwirtschaftliche Fläche, teils als Acker, teils weniger intensiv, und wegen der Gehölzstrukturen ist bereits im Vorfeld auf die Bedeutung des Gebietes insbesondere für die Avifauna hingewiesen worden. Insofern wurden die o. g. Kartierungen in Auftrag gegeben.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag¹⁶⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet und seiner Umgebung keine Arten vorkommen, die auf der Roten Liste der vom Aus-

¹⁶⁾ Planungsgruppe Ökologie und Umwelt; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan

sterben bedrohten Arten stehen. Für die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel (insgesamt 25 Arten - Wiesenbrüter und Höhlenbrüter) sind 3 Feldlerchen-Brutnachweise zu nennen. Hierzu ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" 7.500 m² als Ersatzlebensraum für Feldlerchen herzurichten.

Für die übrigen angetroffenen Brutvögel (Gehölz- und Höhlenbrüter) sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Anlage von Heckenstrukturen und darüber hinaus auf den östlich angrenzenden Teilen des Flurstückes 176 der Flur 3 der Gemarkung Hillerse, die als mesophiles Grünland entwickelt werden sollen, vorgesehen. Zusätzlich werden dort Nistkästen bzw. Ersatzquartiere angebracht. Die beschriebenen Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen zu benennen und vor Baubeginn durchzuführen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird das Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse, das aktuell als Intensivgrünland bewertet wird, aufgewertet. Die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch Zuordnung in der textlichen Festsetzung Ziffer 15 des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Durch die beschriebenen Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches von Intensivgrünland (GI) (teils als mesophiles Grünland (GMF)/sonstiges mesophiles Grünland (GMS) und teils als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GEF) teils mit Gehölzbestand der Wertstufe 3) mit Strauch-Baum-Hecken - Inseln zur Wertstufe 4. Da die Gemeinde diesen Zustand aktiv herbeiführen und dauerhaft sichern wird, wird die Bewertung des Zielzustandes mit der Wertstufe 4 angenommen. Der Ausgangszustand der ca. 1,78 ha großen Fläche wird mit 5,34 Werteinheiten angenommen. Durch die Entwicklungsmaßnahme wird die Wertstufe 4 erreicht und der Flächenwert von 7,12 WE; es erfolgt eine Aufwertung um 1,78 WE, von denen rd. 0,31 WE dem Bebauungsplan „Schierkenweg-Nordost“ zugeordnet werden. Die verbleibenden 14.680 WE stehen für andere Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde zur Verfügung.

Des Weiteren werden dem Bebauungsplan rd. 0,75 WE im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" zugeordnet. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Da dort gleichzeitig auch ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Feldlerchen entsteht, ist die erforderliche CEF-Maßnahme hier ebenfalls gesichert.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der mittelbaren Nachbarschaft zu einer Nassabbaustätte für Sand und Kies in ca. 200 – 300 m Entfernung könnte der Planbereich auch ein Lebensraum für Amphibien (Kreuzkröte und Wechselkröte) sein. Um deren Vorkommen festzustellen, wurde Ende Februar 2018 eine Erfassung der Frühjahrswanderung von Amphibien aus dem Plangebiet in Richtung des potenziellen Laichgewässers durchgeführt, um ein tatsächliches Vorkommen Amphibienarten zu verifizieren¹⁷⁾. Im Verlauf der Fangzaun-Kontrollen wurde festgestellt, dass die streng geschützte und gefährdete Knoblauchkröte im Gebiet vorkommt. Zusätzlich wurde im Mai und Juli 2018 das im Bereich des Plangebietes befindliche temporäre Sandabbaugewässer untersucht.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das Vorkommen der besonders geschützten Erdkröte, des Grasfroschs, sowie der streng geschützten Knoblauchkröte (Rote Liste-Kategorie 3), festgestellt. Als Vermeidungsmaßnahme ist während der Realisierung

"Nordost Schierkenweg"; Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse; Potentialeinschätzung weiterer planungsrelevanter Tierarten

¹⁷⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan "Nordost Schierkenweg"; Amphibien Erfassung und Maßnahmenkonzept

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

des Baugebietes sicherzustellen, dass es nicht im Zuge von Bauarbeiten zu Tötungen kommt. Hierfür ist ein Schutzzaun östlich des Plangebietes zu errichten.

Durch die Überbauung der Ackerfläche geht der Landlebensraum der Knoblauchkröte verloren. Für den Verlust von Lebensraum der Knoblauchkröte sind entsprechende CEF-Maßnahmen in Form einer artengerechten Ackerfläche (s. Maßnahmenkonzept¹⁸⁾) im Umfang von 1,0 ha oder in gleichwertiger Form außerhalb des Plangeltungsbereiches vorzunehmen. Diese Maßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn zu realisieren. Nach Realisierung der CEF-Maßnahmen verbleiben für die Amphibien nach gutachterlicher Aussage keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine abschließende Festlegung und Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch Kauf einer Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kiesabbau. Eine grundsätzliche Umsiedlung und damit Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sind gegeben.

Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar. Es wird bei der Realisierung selbstverständlich beachtet.

In Bezug auf das mögliche Vorkommen von Bodenbrütern bedeutet das, dass die Baufeldfreilegung außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen hat; also nicht in der Zeit vom 15.03. bis 15.07. eines jeden Jahres. Baumfällungen dürfen erst nach dem 30.09. vorgenommen werden oder bedürfen einer vorherigen Begutachtung, um Tötungen auszuschließen.

Die Festsetzung der Begrünung der privaten Grundstücke erfolgt in erster Linie aus gestalterischen Aspekten und wird insofern auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild bezogen.

- Bodenschutz

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

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

- Landschaftsbild

Als Ausgleichsmaßnahme, insbesondere für das Orts- und Landschaftsbild, ist die Pflanzung von Strauch-Baum-Hecken am Ostrand des Baugebietes auf zu entwickelndem mesophilem Grünland und eine Festsetzung zur Anpflanzung je eines Baumes auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt.

Nach Realisierung aller festgesetzten Maßnahmen und dem Nachweis von externen Maßnahmen kann der vorbereitete Eingriff angemessen kompensiert werden.

4.2.3 Entwicklungsprognose

¹⁸⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan "Nordost Schierkenweg"; Amphibien Erfassung und Maßnahmenkonzept

Bei Umsetzung der Planung wird es zur Entstehung eines Neubaugebietes am Nordoststrand von Hillerse kommen. Statt bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden neben den Wohnhäusern und nicht störenden Gewerbebetrieben dort Haus- und Ziergärten entstehen. Damit wird der am Ortsrand bereits bestehende Gebietscharakter in angemessenem Umfang weiterentwickelt. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken und einer Strauch-Baum-Hecke wird das Baugebiet angemessen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden sein.

Bei Nichtumsetzung der Planung verbleibt es bei den landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Gehölze ständen der Fauna unverändert als Lebensraum zur Verfügung.

4.2.4 Wechselwirkungen

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

4.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

Zur Verminderung und Vermeidung der unter 4.2.1 genannten negativen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen notwendig und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Verminderung des Eingriffes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet festgeschrieben.
- Zur Eingliederung in die Landschaft sind im Osten anzupflanzende Hecken auf mesophilem Grünland und die Pflanzung von Baumgruppen am künftigen Ortsrand zu nennen. Darüber hinaus werden Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken zur Ortsbildgestaltung beitragen.
- Als Maßnahmen des Artenschutzes werden für die Boden-, Baum- und Höhlenbrüter vorgezogene Maßnahmen zur Schaffung neuer Nistmöglichkeiten getroffen.
- Um die Tötung von Amphibien auf dem Weg zum Laichgewässer und zurück zu ihrem Lebensraum auszuschließen, wird ein Amphibienzaun mit Fangeimern errichtet. Durch die Überbauung der Ackerfläche geht Landlebensraum der Knoblauchkröte verloren. Für den Verlust von Lebensraum der Knoblauchkröte sind entsprechende CEF-Maßnahmen in Form einer artengerechten Ackerfläche (s. Maßnahmenkonzept) im Umfang von 1,0 ha oder in gleichwertiger Form vorzunehmen. Diese Maßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn zu realisieren. Nach Realisierung der CEF-Maßnahmen verbleiben für die Amphibien keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Aus Gründen des Klimaschutzes soll Niederschlagswasser von den Dächern möglichst vollständig versickert oder einer Brauchwassernutzung zugeführt werden.
- Zur Kompensation der Eingriffe, die nicht im Plangebiet kompensiert werden können, sind externe Maßnahmen auf dem verbleibenden Teil des Flurstückes 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse und die Zuordnung zu den Maßnahmen des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" vorgesehen.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Vor dem Hintergrund, eine angemessene Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung gewährleisten zu müssen, eine angemessene Daseinsvorsorge im Hinblick auf den Einzelhandel zu sichern, zur Verkehrsberuhigung durch den Kreisverkehrsplatz beitragen zu können und da die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes sowie zur Kompensation der Eingriffe durch die gewählte Planung gewährleistet werden können, wird die Planung als angemessen erachtet.

4.2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Wahl der Grundflächenzahl von 0,3 die Möglichkeit der Wahl eines geringeren oder größeren Versiegelungsgrades bestanden. Aufgrund des Flächenbedarfes, der durch den Bestand in der Umgebung bekannt ist, wird der hier gewählten Lösung der Vorzug gegeben.

Auf die Festsetzung weiterer Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich über die Ortsrandeingrünung auf mesophilem Grünland hinaus wird verzichtet, da die Durchführung kompakter, externer Maßnahmen besser zu vollziehen und naturschutzfachlich höher zu bewerten ist.

4.3 Zusatzangaben

4.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag aus dem Büro "Planungsgruppe Ökologie und Landschaft" ausgewertet. Aufbauend auf die Auswertung der Planungen sowie eigener Erhebungen vor Ort erfolgte daneben eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen. Besondere Schwierigkeiten traten insofern auf, da die Gemeinde Hillerse nicht über einen Landschaftsplan verfügt.

4.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand die Schutzgüter Boden und Wasser. Ein besonderes Augenmerk wird in Zukunft auf die fach- und sachgerechte Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zu richten sein.

4.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrahmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, der eine Fläche von 5,40 ha umfasst, werden rd. 2,49 ha allgemeine Wohngebiete sowie 0,35 ha Mischgebiet festgesetzt. Ferner werden im Umfang von 1,42 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt, von denen 0,14 ha als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Landwirtschaft und als Einbahnstraße festgesetzt werden. Die Landesstraße und die Einmündung "Schierrahmen-Weg" ist im Umfang von 0,44 ha bereits vorhanden. Weitere 0,45 ha werden bereits heute als landwirtschaftlicher Weg genutzt und sind versiegelt. Weitere 1,14 ha werden als Grünfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einfamilienhäuser wird dafür Sorge getragen, dass es nicht zu einer für den dörflich geprägten Ort unangemessenen Verdichtung kommt. Andererseits ist die Größe so gewählt, dass auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird mit den verfügbaren Flächen sorgfältig und angemessen umgegangen. Insbesondere wird im Bereich der geplanten Mischgebiete auch eine Vorsorge für Geschosswohnungsbau getroffen. Die Planung stellt eine nachhaltige Entwicklung für Hillerse sowohl hinsichtlich des Wohnraumbedarfes als auch im Hinblick auf Infrastruktureinrichtungen und die Daseinsvorsorge sicher.

Der Bereich unterliegt zurzeit im Wesentlichen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Entlang der Landesstraße und im nördlichen Teil des Plangebietes gibt es einige Gehölzgruppen. Während die Bäume entlang der Straße ersetzt werden müssen, werden die Gehölzgruppen auf dem Feld weitgehend erhalten werden können. Im Ergebnis der Faunakartierung werden für die Feldlerchen und die Brutvögel vorgezogene Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlustes durchzuführen sein. Für die weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Kompensationsmaßnahmen zeitnah teils extern durchgeführt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag¹⁹⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet und seiner Umgebung keine Arten vorkommen, die auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Arten stehen. Für die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel (insgesamt 25 Arten - Wiesenbrüter und Höhlenbrüter) sind 3 Feldlerchen-Brutnachweise zu

¹⁹⁾ Planungsgruppe Ökologie und Umwelt; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan "Nordost Schierkenweg"; Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse; Potentialeinschätzung weiterer planungsrelevanter Tierarten

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

nennen. Hierzu wird im Umfang von 7.500 m² ein Ersatzlebensraum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" zugeordnet und entsprechend hergestellt, so dass die erforderliche CEF-Maßnahme dort gesichert ist.

Für die übrigen angetroffenen Brutvögel (Gehölz- und Höhlenbrüter) sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Anlage von Heckenstrukturen und darüber hinaus auf den östlich angrenzenden Teilen des Flurstückes 176 der Flur 3 der Gemarkung Hillerse, die als mesophiles Grünland entwickelt werden sollen, vorgesehen. Zusätzlich werden dort Nistkästen bzw. Ersatzquartiere angebracht. Die beschriebenen Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen zu benennen und vor Baubeginn durchzuführen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird das Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse, das aktuell als Intensivgrünland bewertet wird, aufgewertet. Die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch Zuordnung in der textlichen Festsetzung Ziffer 15 des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Durch die beschriebenen Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches von Intensivgrünland (GI) (teils als mesophiles Grünland (GMF)/sonstiges mesophiles Grünland (GMS) und teils als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GEF) teils mit Gehölzbestand der Wertstufe 3) mit Strauch-Baum-Hecken - Inseln zur Wertstufe 4. Da die Gemeinde diesen Zustand aktiv herbeiführen und dauerhaft sichern wird, wird die Bewertung des Zielzustandes mit der Wertstufe 4 angenommen. Der Ausgangszustand der ca. 1,78 ha großen Fläche wird mit 5,34 Werteinheiten angenommen. Durch die Entwicklungsmaßnahme wird die Wertstufe 4 erreicht und der Flächenwert von 7,12 WE; es erfolgt eine Aufwertung um 1,78 WE, von denen rd. 0,31 WE dem Bebauungsplan „Schierkenweg-Nordost“ zugeordnet werden. Die verbleibenden 14.680 WE stehen für andere Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde zur Verfügung.

Des Weiteren werden dem Bebauungsplan rd. 0,75 WE im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" zugeordnet. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Da dort gleichzeitig auch ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Feldlerchen entsteht, ist die erforderliche CEF-Maßnahme hier ebenfalls gesichert.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der mittelbaren Nachbarschaft zu einer Nassabbaustätte für Sand und Kies in ca. 200 – 300 m Entfernung könnte der Planbereich auch ein Lebensraum für Amphibien (Kreuzkröte und Wechselkröte) sein. Um deren Vorkommen festzustellen, wurde Ende Februar 2018 eine Erfassung der Frühjahrswanderung von Amphibien aus dem Plangebiet in Richtung des potenziellen Laichgewässers durchgeführt, um ein tatsächliches Vorkommen Amphibienarten zu verifizieren²⁰⁾. Im Verlauf der Fangzaun-Kontrollen wurde festgestellt, dass die streng geschützte und gefährdete Knoblauchkröte im Gebiet vorkommt.

Zusätzlich wurde im Mai und Juli 2018 das im Bereich des Plangebietes befindliche temporäre Sandabbaugewässer untersucht.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das Vorkommen der besonders geschützten Erdkröte, des Grasfroschs sowie der streng geschützten Knoblauchkröte (Rote Liste-Kategorie 3) festgestellt. Als Vermeidungsmaßnahme ist während der Realisierung des Baugebietes sicherzustellen, dass es nicht im Zuge von Bauarbeiten zu Tötungen kommt. Hierfür ist ein Schutzzaun östlich des Plangebietes zu errichten.

²⁰⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan "Nordost Schierkenweg"; Amphibien Erfassung und Maßnahmenkonzept

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Durch die Überbauung der Ackerfläche geht der Landlebensraum der Knoblauchkröte verloren. Für den Verlust von Lebensraum der Knoblauchkröte sind entsprechende CEF-Maßnahmen in Form einer artengerechten Ackerfläche (s. Maßnahmenkonzept) im Umfang von 1,0 ha oder in gleichwertiger Form vorzunehmen. Diese Maßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn zu realisieren. Nach Realisierung der CEF-Maßnahmen verbleiben für die Amphibien keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Ergebnis war festzustellen, dass in Bezug auf den Verkehrslärm von der Landesstraße kein Konflikt besteht.

Konflikte mit den Emissionen der Feldberegnung können ebenfalls durch technische Maßnahmen an den Beregnungsanlagen vermieden werden.

Im Ergebnis werden nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.3.4 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 wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- 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)

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- 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)
- Landesamt 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)

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Das Landesamt für **Bergbau, Energie und Geologie** gibt am 02.08.2017 folgenden Hinweis:

Den Planungsbereich durchqueren möglicherweise Erdgashochdruckleitungen der Avacon AG, Schöninger Str. 2 - 3, 38300 Helmstedt.

Erdgashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen zu beachten, welcher zugänglich sein muss. Ich bitte, das o. g. Unternehmen am Verfahren zu beteiligen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** teilt am 07.08.2017 Folgendes mit:

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

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

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit Schreiben vom 10.11.2017 wiederholt sie ihre Hinweise.

Mit Ihrem Schreiben vom 08.08.2017 teilt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** Folgendes mit:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit Schreiben vom 07.11.2017 wiederholt sie ihre Hinweise.

Am 24.07.2017 teilt die **Avacon AG, Salzgitter** Folgendes mit:

Im Bereich der o. g. Planungsmaßnahme verläuft unsere Gashochdruckleitung Braunschweig-Wolfsburg (GTL0000012), mit einem Nenndurchmesser von DN 100 und einem Nenndruck von PN 25 bar.

Als Anhang erhalten Sie dazu die entsprechenden Übersichtspläne.

Sofern Sie für Ihre weitere Planung Detailpläne benötigen, können Sie diese auf Nachfrage von uns erhalten.

Bei Ihrer weiteren Planung beachten Sie bitte Nachfolgendes:

Unsere Gashochdruckleitung ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463/ Kapitel 3.1.2 verlegt.

Der Leitungsschutzstreifen umfasst den Trassenbereich der o. g. Gashochdruckleitung von 4,0 m bis 6,0 m, jeweils links und rechts zur Hälfte vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Rohrleitungsabdeckung von 1 Meter über Rohrleitungsoberkante ist zu gewährleisten.

Das Überfahren der Gashochdruckleitung während der Bauphase ist nur an gesicherten Überfahrten mittels Baggermatten oder Mineralgemischrampen gestattet.

Wurde die o. g. Gashochdruckleitung freigelegt, darf die Baugrube erst nach Begutachten der Leitung bzw. Kontrolle der Umhüllung durch unsere verantwortlichen Mitarbeiter verfüllt werden.

Bei der späteren Gestaltung des o. g. Planungsgebiets in Gasleitungsnähe weisen wir darauf hin, dass laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" Ziffer 3.1 Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von ca. 2 Meter links und rechts über den Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens ca. 4 – 6 Meter links und rechts von der o. g. Leitung entfernt bleiben.

Oberirdische Vermarkungen/ Signalisierungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung entfernt bzw. umgesetzt werden.

Falls unsere Gashochdruckleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) berücksichtigen Sie bitte, dass wir eine Vorlaufzeit von ca. 9 Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigen.

Dadurch entstehende zusätzliche Kosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Arbeiten im Bereich der Gastransportleitungen erfordern dringend eine vorherige örtliche Einweisung durch unsere fachverantwortlichen Mitarbeiter.

Bitte setzen Sie sich dazu rechtzeitig, mindestens 3 Wochen vor dem gewünschten Termin, mit uns in Verbindung.

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** schreibt am 02.08.2017:

Bezüglich des Bebauungsplan "Schierkenweg Nordost" für das Gemeinde Hillerse können wir Folgendes feststellen:

1. In der Mitte und am nordöstlichen Rand haben wir keine Medien, so dass **ohne Bedenken** gebaut werden kann.
2. Am nordwestlichen Rand, entlang der "Hauptstraße-L320", "Schierkenweg" und der "Schier-Rahmen-Weg", sind MS- und NS-Kabeltrassen zur Versorgung von nahliegenden Objekten vorhanden.
3. Für die Versorgung der Fläche **ist Errichtung einer Ortsnetzstation nicht auszuschließen**. Daher bitten wir bei der Planung für die eventuell zu errichtende Netzstation **eine Baufläche nah am Schierkenweg vorzusehen**.

- Wasserwirtschaft

Mit seinem Schreiben vom 30.08.2017 teilt der **Wasserverband Gifhorn** folgende Erfordernisse zur Entwässerung mit:

In einem Teilbereich ist eine Geländeaufhöhung von 0,30 m bis 0,80 m erforderlich, um das anfallende Schmutz- und Regenwasser im freien Gefälle abzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Pumpwerk "Danningskamp" zugeleitet, eine entsprechende Vorflutleitung muss im Zuge der Erschließung hergestellt werden.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Um die Abflussspende des Baugebietes auf das natürliche Maß zu begrenzen, ist der Bau eines entsprechend bemessenen Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die dafür notwendige Fläche ist an geeigneter Stelle nach vorheriger Abstimmung mit dem WV Gifhorn festzusetzen.

Für das Regenrückhaltebecken wird ein Volumen von rd. 1.030 m³ benötigt. Gemäß Baugrundgutachten wurden Grundwasserstände zwischen 0,90 m und 1,40 m unter GOK angefund. Da ein Trockenbecken gebaut werden soll darf die Tiefe des Beckens 0,80 m nicht überschreiten, somit wird eine Fläche von rd. 1.500 m² für das Becken benötigt. Hinzu kommen die erforderlichen Pflegewege um das Becken von ca. 4 m Breite.

Am 02.11.2017 teilt der **Wasserverband Gifhorn** ergänzend Folgendes mit:

Gem. Baugrundgutachten ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur bedingt möglich. Aufgrund dieses Ergebnisses wird eine Regenwasserkanalisation gebaut, die neben der Straßenentwässerung auch das Niederschlagswasser von den Grundstücken aufnehmen wird. Entsprechende Grundstücksanschlüsse für das Niederschlagswasser werden im Zuge der Erschließung gebaut.

Der Abwasserverband Braunschweig betreibt für den Wasserverband Gifhorn im Zuge eines Betriebsführungsvertrages die Schmutzwasserkanalisation in Hillerse.

Am 07.11.2017 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

Sollte die im B-Plan anvisierte Fläche für eine Niederschlagswasserversickerung genutzt werden, ist davon auszugehen, dass dies nur durch eine Aufhöhung des Geländes möglich ist, da der Grundwasserstand zwischen den KRB 3 und 5 lediglich ca. 1,10m unter GOK liegt und unterhalb der Versickerungsanlage ein Sickerraum von mindestens 1m einzuhalten ist.

Die Errichtung von Regenrückhaltebecken ist nach §8 und §68 WHG bei der UWB zu beantragen.

Am 03.10.2017 gibt der **Unterhaltungsverband Oker** folgende Hinweise:

Es ist geplant, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Es ist dennoch davon auszugehen, dass insbesondere bei Starkniederschlägen erhebliche Abflussspitzen entstehen. Hierfür ist ein Wasserrückhaltebecken vorgesehen, dessen Dimensionierung nicht angegeben ist. Letztendlich werden alle diese Niederschlagswasser in die Oker abgeleitet, die in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten mehrere extreme Hochwasser geführt hat. Dies ist offensichtlich auch ein Ergebnis der Klimaveränderung.

Deswegen ist mit weiteren Extremen bei Niederschlagsereignissen zu rechnen und der Unterhaltungsverband Oker kann den Planungen nur zustimmen, wenn eine entsprechend nachgewiesen, ausreichende Regenwasserrückhaltung erstellt wird.

Am 15.10.2017 ergänzt er seine Stellungnahme wie folgt:

Für die Regelung des vermehrt anfallenden Niederschlagswassers ist ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Einrichtung ist nachzuweisen, da insbesondere bei Starkniederschlagsereignissen der Vorfluter Oker, in den das Oberflächenwasser des Planungsgebietes abgeführt wird, bereits stark angespannt ist.

- Archäologie

Mit Schreiben vom 09.08.2017 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege 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).

- Vorbeugender Brandschutz

Mit Schreiben vom 09.08.2017 gibt der **Landkreis Gifhorn** zum vorbeugenden Brandschutz folgende Hinweise:

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.

Bemessung:

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

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Mischgebiete mit min. 96 m³/h und für das allgemeine Wohngebiet mit mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, 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 vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet und /oder Mischgebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Stallanlagen etc.) 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

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

sind mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Mit Schreiben vom 26.07.2017 teilt die **Freiwillige Feuerwehr, Samtgemeinde Meinersen**, Folgendes mit:

Laut Planungsunterlagen soll neben der Erschließung neuer Wohngebiete auch ein neuer Standort für einen Discounter geschaffen werden. In diesem Fall kann ein erhöhter Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Grundversorgung angenommen werden. In der Regel können hiervon bis zu 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung entnommen werden, ohne dass besondere Maßnahmen seitens des Wasserverbands Gifhorn erforderlich sind. Eine darüberhinausgehende Liefermenge wäre mit dem Wasserverband abzustimmen. Sollte diese nicht durch den Wasserverband Gifhorn zugesichert werden können, so sind zur Sicherstellung der Löschwassermenge im Abstand von max. 300 Meter zu jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 zu erstellen. Sollte die Herstellung solcher Brunnen nicht möglich sein, so sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen. Die Abstände der Hydranten untereinander sollten nicht mehr als 200 Meter betragen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydranten sollte 1:3 betragen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie insbesondere hinsichtlich der Fahrbahnbreiten und Kurvenradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Auch die erforderlichen Zufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden sind sicherzustellen (vgl. § 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO). Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr" verwiesen.

- Immissionsschutz

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsreich Wolfenbüttel** gibt am 08.08.2017 folgenden Hinweis:

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbulasträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für den ausgewiesenen Bebauungsplan errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Baulastträger der Landesstraße nicht hergeleitet werden.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 11.08.2017 folgende Planungsbeiträge zu den Emissionen der Landwirtschaft:

Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im Wesentlichen von fünf Beregnungsbrunnen, die in einer Entfernung von 180 bis ca. 400 m liegen und mittels Dieselaggregat betrieben werden, beregnet. Die Beregnungsmaschinen laufen in der Regel auch nachts. Die Immissionen können in das Plangebiet hineinwirken und sind von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich zu tolerieren. Die Schallimmissionen

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

– verursacht durch die verschiedenen Berechnungsaggregate – summieren sich und sind in ihrem Umfang erforderlichenfalls gutachterlich zu ermitteln. Zu prüfen ist, inwiefern die Schutzansprüche eines Allgemeinen Wohngebietes mit den Erfordernissen der Feldberechnung bzw. Brunnennutzung vereinbar sind. Gegebenenfalls sind geeignete Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die keinesfalls zu Lasten der Landwirte gehen. Gewährleistet bleiben muss, dass die uneingeschränkte Nutzung der Berechnungsbrunnen nicht durch die Planumsetzung gefährdet wird. Die Entscheidung für schalldämmte Dieselaggregate oder oberirdisch aufgestellte Elektroaggregate ist abhängig von verschiedenen betriebswirtschaftlichen Aspekten und der Ergiebigkeit des Grundwasserleiters. Welche lärmreduzierende Lösung letztendlich die geeignetste ist, ist unter Einbeziehung der Bewirtschafter vor Beschlussfassung der Bauleitplanung einvernehmlich zu klären.

Mit seinem Schreiben vom 02.08.2017 gibt das **Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn e.V.** Folgendes bekannt:

Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist es bei entsprechenden Witterungsbedingungen erforderlich, Feldberechnung zur Ertragssicherung zu betreiben.

Weiter liegen dort Berechnungsleitungen.

Es ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Berechnungsanlagen Emissionen verursachen, die von der künftigen Wohnbevölkerung hinzunehmen sind.

Dieses sollte nicht nur in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt, sondern in die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Wir weisen ausdrücklich noch einmal darauf hin, dass von den landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplans umrahmen durch deren Bewirtschaftung ggf. Staub, Geräusche und Gerüche ausgehen.

Diese unvermeidbaren Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet hineinwirken. Sie sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren, (...).

- Verkehrliche Erschließung

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsreich Wolfenbüttel** gibt am 08.08.2017 folgende Hinweise zur Straßenplanung bekannt:

An der freien Strecke ist die Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG in den Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 BauGB einzutragen. Nach dem NStrG dürfen Hochbauten entlang der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Es ist durch geeignete textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen sicherzustellen, dass in der vorerwähnten Bauverbotszone auch Nebenanlagen, nach der NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht errichtet werden dürfen. Für diese Bereiche gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Es besteht die Möglichkeit die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) zu versetzen, wenn für die Verkehrsteilnehmer der L 320 ein Ortscharakter durch Herstellung von beidseitigen Gehwegen auf Hochbord von der bestehenden Ortsdurchfahrtsgrenze bis zum nordöstlichen Ende des geplanten Kreisverkehrsplatzes (KVP), durch Zufahrten und der Installation einer Straßenbeleuchtung erkennbar wird. Dieses ist im Vorfeld mit dem für

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

die Versetzung der Ortsdurchfahrt zuständigen Landkreis Gifhorn abzustimmen. Unter diesen Voraussetzungen können die Planungsparameter der Richtlinien für Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) angewendet werden.

Zur geplanten Ansiedlung eines neuen Netto Marktes im Mischgebiet auf der Südseite der L 320 ist gemäß der RAST 06 das Erfordernis einer Linksabbiegemöglichkeit mittels Verkehrsgutachten nachzuweisen. Bei entsprechender Lage der Zufahrt kann in der Rückverziehung eine Überquerungshilfe vorgesehen werden.

Der geplante KVP dient u. a. der Erschließung des südlich gelegenen Mischgebietes und dem rückwärtig gelegenen "Allgemeinen Wohngebiet" und ist auf der Grundlage des Merkblattes für die Anlage von Kreisverkehren (Ausgabe 2006) mit einem Durchmesser von 40 m und einer Fahrbahnbreite von 6,50 m plus Nebenanlagen hinsichtlich des Ortseingangsbereiches herzustellen. Innerhalb bebauter Gebiete sind grundsätzlich in allen Knotenpunktarmen des Kreisverkehrsplatzes Fahrbahnteiler mit Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger vorzusehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine ausreichende Straßenverkehrsfläche für die erforderlichen beidseitigen Gehwege, den geplanten Kreisverkehrsplatz und der vorgenannten erforderlichen Linksabbiegemöglichkeit mit Überquerungshilfe zum Netto Markt festzusetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist entsprechend anzupassen.

Die im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen erforderlichen Sichtdreiecke mit 3 m/ 70 m sind gemäß den Richtlinien für Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) im Bebauungsplan aufgrund des § 9 (1) Nr. 10 Baugesetzbuch (BauGB) darzustellen.

Über die neuen geplanten baulichen Anlagen an der L 320 ist eine Vereinbarung mit entsprechenden Unterlagen gemäß beigefügtem Merkblatt für Vereinbarungsunterlagen zwischen der Gemeinde Hillerse und dem Geschäftsbereich Wolfenbüttel frühzeitig vor Baubeginn abzuschließen. Hierin wird u. a. geregelt, dass alle Herstellungs-, Mehrunterhaltungskosten gemäß der §§ 34 (1) und 35 (3) des Niedersächsischen Straßengesetzes sowie die Folgekosten zu Lasten der Gemeinde Hillerse gehen.

Mit ihrem Schreiben vom 16.11.2017 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise zum Straßenausbau:

Hinsichtlich der in Breite und Länge raumgreifenden Landtechnik ist der Übergang von der Erschließungsstraße in den Koppelweg so zu gestalten, dass die Radien sich an den Schleppekurven orientieren. Die Maximallänge der Schlepperzüge kann bis zu 18,75 m betragen. Erforderlichenfalls sind Nachbesserungen im Kurvenbereich vorzunehmen durch Aufweitung des Koppelwegs. Die Ansprüche des landwirtschaftlichen Verkehrs an Wegbreiten und Kurvenradien sind in den aktualisierten Richtlinien für den ländlichen Wegebau thematisiert. Die Erschließung der nachgelagerten Feldmark über den Koppelweg ist unverzichtbar. Somit ist die Ausgestaltung der Verkehrswege vom Kreisel über den Erschließungsweg in den Koppelweg hinein barrierefrei und der Landtechnik Rechnung tragend auszubauen.

- Rohstoffsicherung

Mit Schreiben vom 02.08.2017 gibt das Landesamt für **Bergbau, Energie und Geologie** folgende Hinweise:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Hillerse bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die geplante Wohnbaufläche innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes von regionaler Bedeutung

für Sandgewinnung befindet (3528 S/3, s. Anlage). Bei weiteren Planungen sollte darauf geachtet werden, dass das Rohstoffgebiet nicht weiter überplant wird, zumal auch an Wohngebiete angrenzende Flächen für einen späteren Abbau in der Regel nicht mehr verfügbar sind.

- Baugrund

Am 02.08.2017 und am 26.10.2017 gibt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** Folgendes zur Kenntnis:

Die Planungsfläche liegt in einem Gebiet mit im Untergrund anstehenden wasserlöslichen Karbonatgesteinen aus der Kreide. Die löslichen Gesteine liegen in einer Tiefe, in der durch irreguläre Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Irreguläre Auslaugung konzentriert sich auf einen eng begrenzten Bereich und kann vereinzelt zur Entstehung von Erdfällen führen. Im Planungsgebiet sowie im Umfeld bis 10 km Entfernung sind uns jedoch keine Erdfälle bekannt. Das Planungsgebiet wird in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht formal praktisch keine Erdfallgefahr. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen von Bauwerken bezüglich der Erdfallgefährdung sind für diese Erdfallgefährdungskategorie nicht erforderlich.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** gibt am 11.08.2017 folgende Planungsbeiträge:

Im Nordosten der bebauten Ortslage, südlich der L 320, soll ein Mischgebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet erweitert und zwei Grünflächen für ein Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes festgesetzt werden. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt 6,04 ha einschließlich der vorhandenen und geplanten Straßen mit dem Kreisverkehrsplatz. Problematisch sehen wir die Überplanung des Torfkoppelwegs, der den Geltungsbereich teilt und in Ost-West-Richtung verläuft. Der Weg erschließt rund 200 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Die an den Weg angrenzenden Schläge werden zum Teil täglich von rund 10 landwirtschaftlichen Betrieben mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten angefahren. Die Erschließung der Flächen vom östlichen Wirtschaftswegenetz würde einen erheblichen Mehrwegstreckenaufwand bedeuten, der nicht hinnehmbar wäre. Des Weiteren wird durch die Überplanung des Torfkoppelwegs die Rundwegnutzung für die Landwirtschaft erheblich beeinträchtigt. Die Rübenabfuhr mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen ist grundsätzlich auf schwerlastfähige Wege angewiesen und kann auf die Rundwegnutzung nicht verzichten. Diesem Belang ist im Rahmen der Verkehrsplanung Rechnung zu tragen.

Laut Planvorlage soll der landwirtschaftliche Verkehr vom Kreisel aus durch das Mischgebiet geführt werden. Auf Grund der vorgesehenen Breite besteht die Gefahr der mangelnden Durchlässigkeit des Straßenraums für schwere Landmaschinen, verursacht durch z. B. parkende PKW entlang des Seitenstraßenraums. Um diese Problematik zu entschärfen halten wir verkehrsbehördliche Anordnungen für zwingend erforderlich, die den ruhenden Verkehr im Seitenstraßenraum untersagen. Darüber hinaus ist die Verbreiterung des Straßenquerschnitts zu prüfen, Gehwegborde sind überfahrbar bzw. barrierefrei auszubauen. Alternativ hierzu regen wir an, auf der im Plangebiet dargestellten Grünfläche einen Wirtschaftsweg festzusetzen, der direkt vom Kreisverkehrsplatz abzweigt und in den Torfkoppelweg mündet. Die Alternativwegführung kann Immissionskonflikten vorbeugen und die Durchlässigkeit für den landwirtschaftlichen Ver-

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

kehr gewährleisten. Wir weisen darauf hin, dass land- und forstwirtschaftliche Arbeitsgeräte und Maschinen eine Breite bis 3 m aufweisen ohne, dass hierfür Ausnahmegenehmigungen erforderlich sind. Vor dem Hintergrund seitlicher Bewegung von 0,25 m je Seite folgt eine befahrbare Mindestbreite von 3,50 m, welche zu berücksichtigen ist. Die Maximallänge der Schlepperzüge ohne Ausnahmegenehmigung beträgt 18,75 m. Diese Maße sind bei der Verkehrswegplanung bzw. Ausgestaltung des Kreisverkehrplatzes und dessen Kurvenradius zu beachten.

(...)

Das Plangebiet und die östlich anschließenden Ackerflächen sind dräniert. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Drainagerohre angeschnitten werden, sind diese fachgerecht abzufangen.

Mit seinem Schreiben vom 02.08.2017 gibt das **Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Gifhorn e.V.**, Folgendes bekannt:

In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet hingegen soll den Belangen des ruhenden Verkehrs durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen werden.

Es ist insofern zu befürchten, dass der jetzige Wirtschaftsweg, zu dem Teil, wie er zukünftig in dem allgemeinen Wohngebiet verläuft, zu beiden Seiten Parkplätze ausweist und dadurch eine Verengung der Straßenbreite erfolgt, welche den landwirtschaftlichen Verkehr erheblich behindert.

Erforderlich für den landwirtschaftlichen Verkehr ist eine lichte Breite von 4 Metern, da die schweren landwirtschaftlichen z. T. eine Breite bis zu 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.

Dafür ist es erforderlich, 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 hierüber eine Einengung erfolgen könnte, was bereits in anderen Gemeinden zu erheblichen Problemen geführt hat.

(...)

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollte mit den bisherigen Grundeigentümern und Bewirtschaftern abgeklärt werden, ob Drainagen vorhanden sind, deren Funktionsfähigkeit über das Baugebiet hinaus beeinträchtigt werden könnten.

- Grünordnung

Mit Schreiben vom 16.11.2017 gibt die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** folgende Hinweise:

Die Einrahmung des Plangebietes durch die Entwicklung von Schutzhecken zu den angrenzenden Ackerflächen begrüßen wir, da hierdurch landwirtschaftliche Immissionen abgepuffert werden können. Für die dauerhafte Unterhaltung der Acker angrenzenden Gehölze ist Sorge zu tragen, damit Bewirtschaftungsschwernisse und Ertragseinbußen durch Schattenwurf minimiert werden.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 31.07.2017 bis zum 11.08.2017 in der Gemeinde Hillerse und im Rathaus der Samtgemeinde Meinersen durchgeführt.

6.2 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 11.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.08.2017 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 in der Gemeinde Hillerse stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.10.2017 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

Zum erneuten Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer der nach Auffassung der Gemeinde angemessenen Frist vom 15.07.2019 bis zum 30.08.2019 in der Verwaltung der Samtgemeinde Meinersen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 12.07.2019 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im Hinblick auf die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde Hillerse und ihre Eigenentwicklung in angemessenem Umfang Bauplätze zu schaffen. Neben dem Mischgebiet werden in dem allgemeinen Wohngebiet ca. 40 neue Bauplätze entstehen können. Diese sollen

in 3 – 4 Bauabschnitten erschlossen werden. Um dies zu ermöglichen, ist die Straßenführung so gewählt worden, dass im südlichen Teil des Baugebietes drei Parallelstraßen entstehen werden. Um den Flächenverbrauch für die Straßen zu minimieren, ist eine der Straßen als Einbahnstraße konzipiert.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² für Einfamilienhäuser wird dafür Sorge getragen, dass es nicht zu einer für den dörflich geprägten Ort unangemessenen Verdichtung kommt. Andererseits ist die Größe so gewählt, dass auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird mit den verfügbaren Flächen sorgfältig und angemessen umgegangen. Insbesondere wird im Bereich der geplanten Mischgebiete auch eine Vorsorge für Geschosswohnungsbau getroffen. Die Planung stellt eine nachhaltige Entwicklung für Hillerse sowohl hinsichtlich des Wohnraumbedarfes als auch im Hinblick auf Infrastruktureinrichtungen und die Daseinsvorsorge sicher.

Der Plangeltungsbereich umfasst 5,40 ha. Es werden rd. 2,49 ha allgemeine Wohngebiete sowie 0,35 ha Mischgebiet festgesetzt. Ferner werden im Umfang von 1,42 ha Straßenverkehrsflächen festgesetzt, von denen 0,14 ha als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Landwirtschaft und als Einbahnstraße festgesetzt werden. Die Landesstraße und die Einmündung "Schier-Rahmen-Weg" sind im Umfang von 0,44 ha bereits vorhanden. Weitere 0,45 ha werden bereits heute als landwirtschaftlicher Weg genutzt und sind versiegelt.

Durch die Festsetzung von ca. 2,49 ha allgemeinen Wohngebietes und rd. 0,35 ha Mischgebiet, die erstmals zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden, für rd. 1,14 ha Grünfläche für ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken und Anpflanzungsfestsetzungen sowie für 0,54 ha neue Straßen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet. Diese Flächen unterliegen bisher ackerwirtschaftlichen Nutzungen, werden als landwirtschaftliche Wege genutzt oder sind durch teilweise zu erhaltende Gehölze bestanden.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und dereteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 4.0 der Begründung) dokumentiert sind.

Der Bereich unterliegt zurzeit im Wesentlichen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Entlang der Landesstraße und im nördlichen Teil des Plangebietes gibt es einige Gehölzgruppen. Während die Bäume entlang der Straße ersetzt werden müssen, werden die Gehölzgruppen auf dem Feld weitgehend erhalten werden können. Im Ergebnis der Fauna-Kartierung werden für die Feldlerchen und die Brutvögel vorgezogene Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlustes durchzuführen sein. Für die weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft werden die Kompensationsmaßnahmen zeitnah teils extern durchgeführt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag²¹⁾ kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet und seiner Umgebung keine Arten vorkommen, die auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Arten stehen. Für die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel (insgesamt 25 Arten - Wiesenbrüter und Höhlenbrüter) sind 3 Feldlerchen-Brutnachweise zu

²¹⁾ Planungsgruppe Ökologie und Umwelt; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan "Nordost Schierkenweg"; Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse; Potentialeinschätzung weiterer planungsrelevanter Tierarten

nennen. Hierzu ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" 7.500 m² als Ersatzlebensraum für Feldlerchen herzurichten.

Für die übrigen angetroffenen Brutvögel (Gehölz- und Höhlenbrüter) sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Anlage von Heckenstrukturen und darüber hinaus auf den östlich angrenzenden Teilen des Flurstückes 176 der Flur 3 der Gemarkung Hillerse, die als mesophiles Grünland entwickelt werden sollen, vorgesehen. Zusätzlich werden dort Nistkästen bzw. Ersatzquartiere angebracht. Die beschriebenen Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen zu benennen und vor Baubeginn durchzuführen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird das Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse, das aktuell als Intensivgrünland bewertet wird, aufgewertet. Die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch Zuordnung in der textlichen Festsetzung Ziffer 15 des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert.

Durch die beschriebenen Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches von Intensivgrünland (GI) (teils als mesophiles Grünland (GMF)/sonstiges mesophiles Grünland (GMS) und teils als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GEF) teils mit Gehölzbestand der Wertstufe 3) mit Strauch-Baum-Hecken - Inseln zur Wertstufe 4. Da die Gemeinde diesen Zustand aktiv herbeiführen und dauerhaft sichern wird, wird die Bewertung des Zielzustandes mit der Wertstufe 4 angenommen. Der Ausgangszustand der ca. 1,78 ha großen Fläche wird mit 5,34 Werteinheiten angenommen. Durch die Entwicklungsmaßnahme wird die Wertstufe 4 erreicht und der Flächenwert von 7,12 WE; es erfolgt eine Aufwertung um 1,78 WE, von denen rd. 0,31 WE dem Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost" zugeordnet werden. Die verbleibenden 14.680 WE stehen für andere Ausgleichsmaßnahmen in der Gemeinde zur Verfügung.

Des Weiteren werden dem Bebauungsplan rd. 0,75 WE im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" zugeordnet. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Da dort gleichzeitig auch ein geeigneter Ersatzlebensraum für die Feldlerchen entsteht, ist die erforderliche CEF-Maßnahme hier ebenfalls gesichert.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der mittelbaren Nachbarschaft zu einer Nassabbaustätte für Sand und Kies in ca. 200 – 300 m Entfernung könnte der Planbereich auch ein Lebensraum für Amphibien (Kreuzkröte und Wechselkröte) sein. Um deren Vorkommen festzustellen, wurde Ende Februar 2018 eine Erfassung der Frühjahrswanderung von Amphibien aus dem Plangebiet in Richtung des potenziellen Laichgewässers durchgeführt, um ein tatsächliches Vorkommen Amphibienarten zu verifizieren²²⁾. Im Verlauf der Fangzaun-Kontrollen wurde festgestellt, dass die streng geschützte und gefährdete Knoblauchkröte im Gebiet vorkommt. Zusätzlich wurde im Mai und Juli 2018 das im Bereich des Plangebietes vorhandene temporäre Sandabbaugewässer untersucht.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das Vorkommen der besonders geschützten Erdkröte, des Grasfroschs sowie der streng geschützten Knoblauchkröte (Rote Liste-Kategorie 3) festgestellt. Als Vermeidungsmaßnahme ist während der Realisierung des Baugebietes sicherzustellen, dass es nicht im Zuge von Bauarbeiten zu Tötungen kommt. Hierfür ist ein Schutzzaun zu errichten.

Durch die Überbauung der Ackerfläche geht Landlebensraum der Knoblauchkröte verloren. Für den Verlust von Lebensraum der Knoblauchkröte sind entsprechende CEF-

²²⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft; Samtgemeinde Meinersen, Gemeinde Hillerse, B-Plan "Nordost Schierkenweg"; Amphibien Erfassung und Maßnahmenkonzept

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Maßnahmen in Form einer artengerechten Ackerfläche (s. Maßnahmenkonzept) im Umfang von 1,0 ha oder in gleichwertiger Form vorzunehmen. Diese Maßnahme ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn zu realisieren. Nach Realisierung der CEF-Maßnahmen verbleiben für die Amphibien keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Bezug auf den Verkehrslärm von der Landesstraße grundsätzlich kein Konflikt besteht. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, erfolgen im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

Konflikte mit den Emissionen der Feldberegnung können ebenfalls durch technische Maßnahmen an den Beregnungsanlagen vermieden werden. Die Gemeinde stellt hierbei auf den Stand der Technik ab, welcher nach Auffassung der Gemeinde bei 90 dB(A) anzusiedeln ist, so dass durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die Anwohner sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Bereichen nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis werden nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen, durch städtebauliche Verträge gesicherte Maßnahmen und durch die externen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen weder für Natur und Landschaft noch für die bestehende Nachbarschaft noch für die ordnungsgemäße die Landwirtschaft verbleiben.

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

8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

8.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

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

8.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung ¹¹⁾
- Grenzregelung ¹¹⁾
- Enteignung ²³⁾

²³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

9.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Gemeinde wird die Straßen und Wege im Plangebiet vorrangig herstellen. Die Regenwasserrückhaltemaßnahme wird der Wasserverband Gifhorn realisieren.

Alle erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung werden durchgeführt und dauerhaft gesichert.

Die Kosten werden nach der gültigen Abgabensatzung verteilt bzw. bei der Kalkulation des Grundstücksverkaufspreises berücksichtigt.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 öffentlich ausgelegt sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut vom 15.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Sie wurden in der Sitzung am 02.12.2019 durch den Rat der Gemeinde Hillerse unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hillerse, den 06.01.2020

Gez. R. Heuer
(Gemeindedirektor)

Siegel