

Gemeinde Meinersen  
Gemarkung Meinersen  
Flur 4

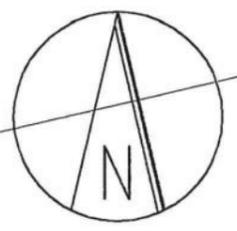
**SO**  
Wochenendhausgebiet/  
Ferienhausgebiet  
0,08 | o

Okerstraße

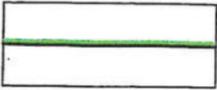
Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL).  
Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich!

Angefertigt im Mai 2013  
durch Glöhde, VT

Auftragsnr. ....2013-8007.....  
Gemarkung .....Dalldorf.....  
Flur .....4.....  
Maßstab 1: .....1000.....  
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
38518 GIFHORN



**M 1:1.000**



Straßenbegrenzungslinie

1.2 Die Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

III.2 Je ar pflan.

III.3 Inner Wald

IV Rege

IV.1 Das i Grund

Waldsaum

Besenheide Ginster (Giffrangula), t (Vaccinium

Verfahren

Planunterlage

Liegenschaftskataster  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus dem Kataster

© 2011

Landesamt  
Regionaldirektion

Die Planunterlage ist genehmigt und weist die Straßen, Wege, Grünflächen, etc. auf. Sie ist hinsichtlich der Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit ist einwandfrei. \*) Unzutreffend

Gifhorn, den 10. Mai 2011  
*[Signature]*  
(Amtl. Vermessungsamt)

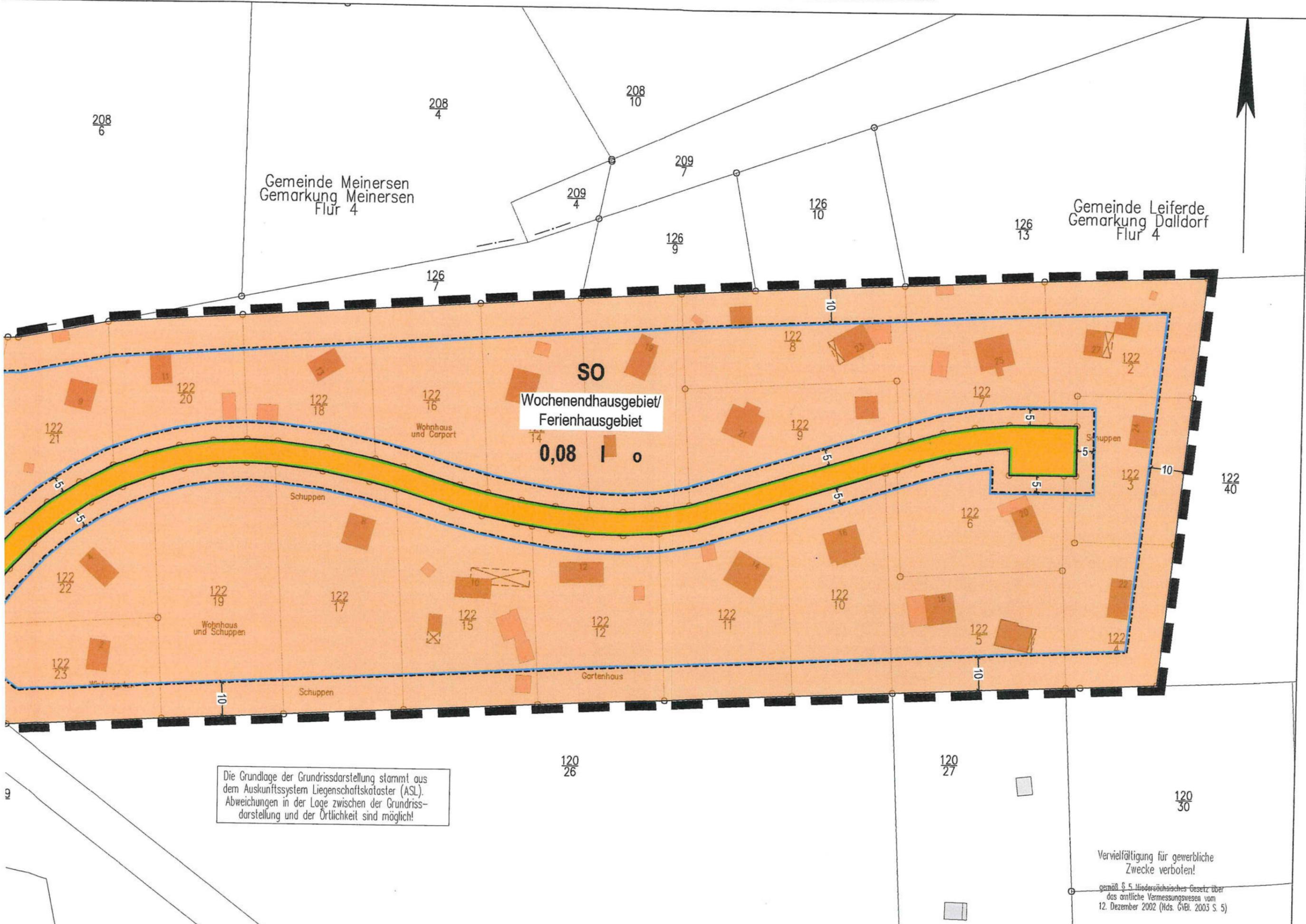
Öffnen  
Planverfasser

Der Entwurf des  
Büro  
Dr.-Ing.  
Wolfgang  
38100

Braunschweig, den 10. Mai 2011  
*[Signature]*  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde



Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich!

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)



# URSCHRIFT

**Gemeinde Leiferde  
Ortsteil Dalldorf**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Alte Hof 1. Änderung**

# Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung

**SO**

Sonstige Sondergebiete, Wochenendhausgebiet/ Ferienhausgebiet

## Maß der baulichen Nutzung

**0,08**

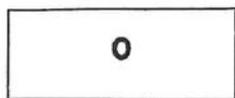
Grundflächenzahl

**1**

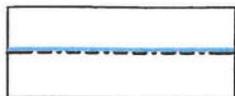
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**URSCHRIFT**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze

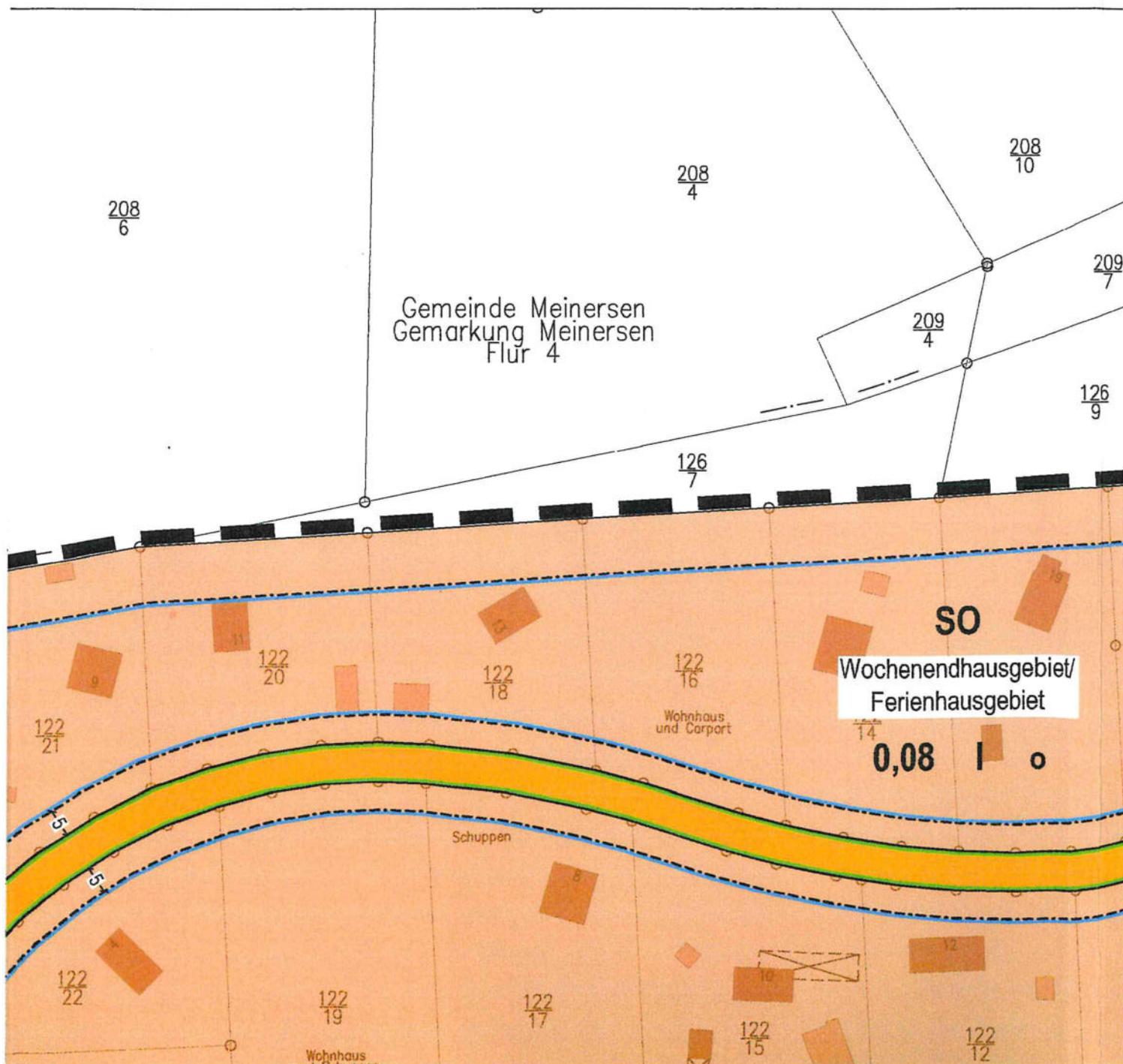
Verkehrsflächen



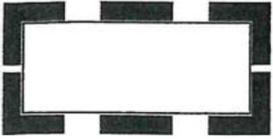
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



## Sonstige Planzeichen

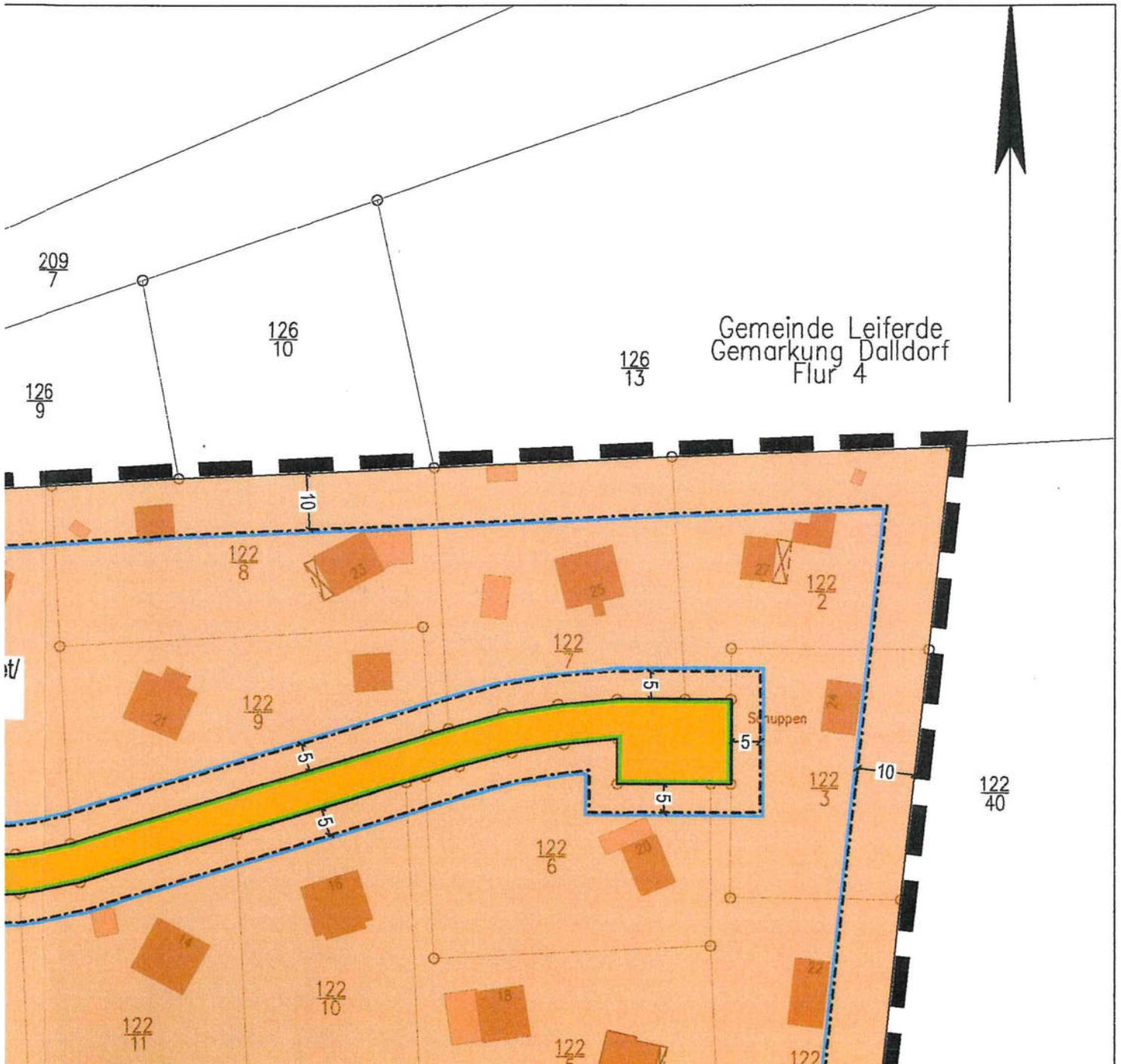


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Textliche Festsetzungen

### I Art der baulichen Nutzung

- I.1 In dem Sondergebiet SO "Wochenendhausgebiet/ Ferienhausgebiet" ist die Errichtung von Wochenendhäusern bis zu einer Grundfläche von 60m<sup>2</sup> und darüber hinaus die Errichtung von Ferienhäusern bis zu einer Grundfläche von 100m<sup>2</sup> maximal bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,08 zulässig.
- I.2 Die Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.



I.3

II

II.1

III

III.1

III.2

III.3

IV

IV.1

W

Be

Gi

fra

(V)

Ve

Pla

Lie

Ma

Que

Die

unc

Str

Sie

Anl

Die

ist

\*) U

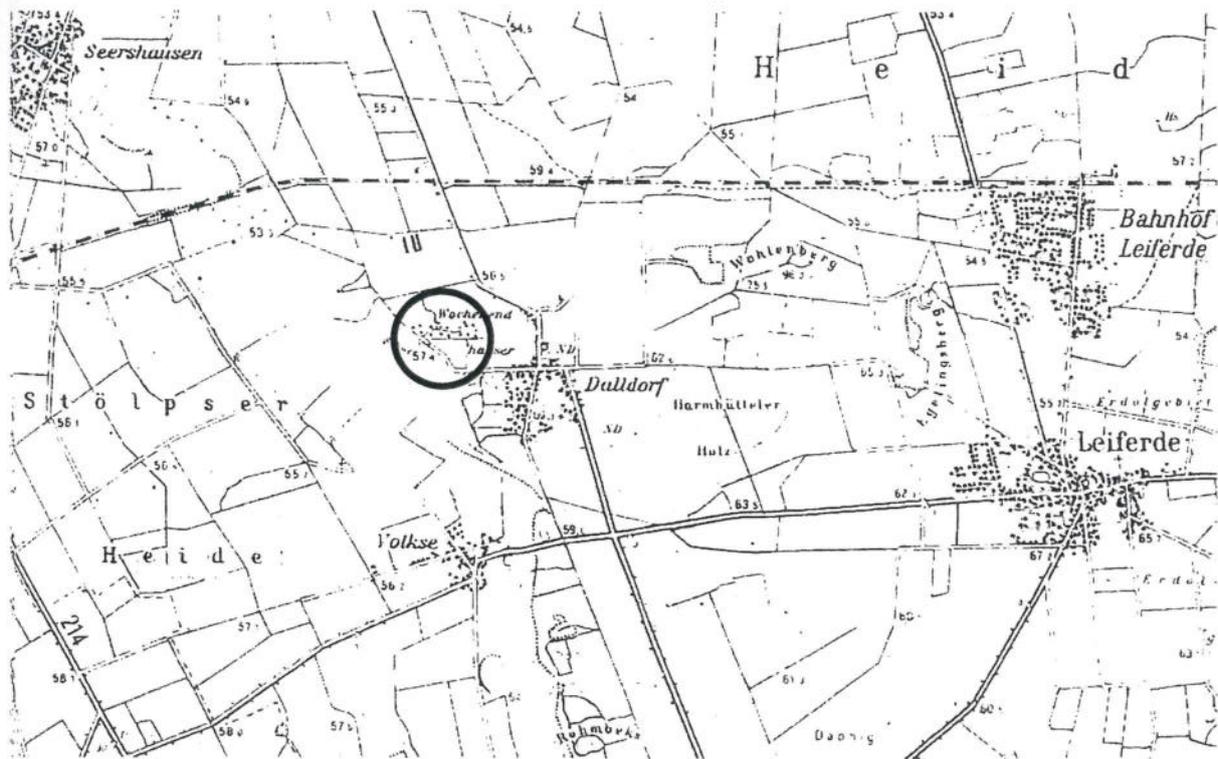
Gifl

Gemeinde Leiferde, Ortsteil Dalldorf  
Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan

## "Alte Hof"

1. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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

© 2011



Satzungsbeschluss

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

## 1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Leiferde in der Samtgemeinde Meinersen befindet sich im Landkreis Gifhorn.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die rd. 21.000 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Leiferde liegt im Osten des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Leiferde und Dalldorf. In der Gemeinde Leiferde sind mit Stand vom 31.12.2010 rd. 4.325 Einwohner ansässig gewesen.

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, L 283 und L 320 und diverse Kreisstraßen. Anschluss an die Autobahn A 2 Ruhrgebiet – Magdeburg – Berlin besteht südlich Richtung Braunschweig und bei Peine in ca. 30 km Entfernung.

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

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

Die Lage der Samtgemeinde Meinersen in der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Wolfsburg – 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 Gemeinde Leiferde gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)<sup>1)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In Grundzentren sind 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).

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 in der zurzeit gültigen Fassung

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

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

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)<sup>2)</sup> für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Gemeindeteil 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 Gemeindeteil Meinersen mit Handelseinrichtungen, öffentlichen sozialen und schulischen Einrichtungen sowie Freizeit- und Sportstätten sehr gut ausgestattet.

Leiferde sind auf Grund der ebenfalls sehr guten Ausstattung grundzentrale Teilfunktionen zugewiesen.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße Nachverdichtung in dem bestehenden Sondergebiet für Wochenend- und Ferienhäuser zu schaffen.

Die zeichnerischen Festlegungen des RROP weisen für den Geltungsbereich bauleitplanerisch gesicherte Bereiche auf.

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

Diese Festlegungen wurden in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes, der seit 23.06.1960 rechtskräftig ist, 2008 getroffen.

Da durch die vorliegende Planung die nachbarschaftliche Situation nicht geändert wird, wird davon ausgegangen, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gem. § 1 (4) BauGB erachtet werden kann.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Urfassung von 1977. Der Flächennutzungsplan ist zurzeit mit dem Stand der 31. Änderung wirksam, die sich jedoch nicht auf den Plangeltungsbereich bezieht.

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Gemeinde Leiferde, Ortsteil Dalldorf, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Für den Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan seit der Urfassung ein Sondergebiet, das der Erholung dient, für Wochenendhäuser dargestellt und mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung in Form der Geschößflächenzahl von 0,05.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 5,07 ha.

Mit der vorliegenden Planung soll ermöglicht werden, auch Ferienhäuser mit einer Größe bis zu 100 m<sup>2</sup> zu errichten. Es handelt sich also um eine Planung zur Nachverdichtung.

Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dabei wird Bezug genommen auf § 13a (4) BauGB, soweit es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 (2) BauNVO bebaubare Fläche betragen deutlich weniger als 2 ha (siehe unten).

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan grenzt an das Flora-Fauna-Habitat- Gebiet FFH 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker an. Insofern ist eine Flora-Fauna-Habitats Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Anhaltspunkte für die erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) bestehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan befindet sich außerhalb des Natura 2000 Gebietes und durch die Änderung wird lediglich der bestehende Zustand planungsrechtlich abgesichert und die Erweiterung der Häuser von 60 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> zugelassen. In der Summe werden Versiegelungen für 26 Grundstücke von je maximal 40 m<sup>2</sup>, also zusätzlich 1040 m<sup>2</sup> ermöglicht. Bezogen auf die gesamte Größe des Gebietes von 5,07 ha ist dies marginal und bleibt deutlich hinter dem Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> zurück.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde im Wege der Berichtigung angepasst werden (das allgemeine Maß der baulichen Nutzung wird entfallen). Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird nach § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Im Planverfahren wies der Landkreis daraufhin, dass es seit 31.01.2006 eine rechtsverbindliche Bauvorschrift zu dem Bebauungsplan gibt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße, geringfügige Erweiterung der bestehenden Wochenend- und Ferienhäuser zu schaffen.

Auf Grund der Lage des Gebietes in der Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Gifhorer -, Winkeler - und Fahle Heide" und am Landschaftsschutzgebiet "Okertal" werden die naturschutzfachlichen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert übernommen. Zusätzlich wird im Hinblick auf eine Erhaltung des Waldsiedlungscharakters abgestimmte Festsetzung zur Bepflanzung der privaten Grundstücke in Abhängigkeit von den neuen zusätzlichen Versiegelungen getroffen. So soll auf eine angemessene Gestaltung des Gebietes hingewirkt werden.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Der vorliegenden Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Alte Hof" der Gemeinde Leiferde für den Ortsteil Dalldorf zugrunde. Er ist am 23.06.1960 rechtsverbindlich geworden.

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden übernommen. Um eine Nachverdichtung in angemessenem Umfang zu ermöglichen und gleichzeitig den Charakter der lockeren Waldsiedlung mit großen Grundstücken zu erhalten wird nach wie vor eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Die maximale Größe für Wochenendhäuser beträgt 60 m<sup>2</sup>. Ferienhäuser dürfen maximal 100 m<sup>2</sup> groß sein; eine GRZ von 0,08 darf jedoch nicht überschritten werden.

## 2.1 Baugebiete

---

### - Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) gem. § 10 BauNVO

Für die Planung werden im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen als Gebiete für Wochenendhäuser und Ferienhäuser im Umfang von ca. 4,74 ha nach wie vor festgesetzt. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 5m zur Straße "Alte Hof" und mit 10 m Abstand zur freien Landschaft bzw. zum Wald, der an den Planbereich angrenzt, übernommen. Weiterhin wird die eingeschossige, offene Bauweise als Gegenstand der Festsetzungen übernommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war bisher eine GRZ von 0,05 festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> (Mindestgröße gem. Bebauungsplan) waren also maximal 60 m<sup>2</sup> bebaubar.

Um auf den großen Grundstücken für die Zukunft zeitgemäß etwas größere Ferienhäuser zu ermöglichen, wird die GRZ auf 0,08 angehoben.

Wochenendhäuser, an die bauordnungsrechtlich andere Maßstäbe anzulegen sind, als an Ferienhäuser, dürfen nach wie vor maximal 60 m<sup>2</sup> groß sein. Ferienhäuser dürfen künftig maximal bis zu 100 m<sup>2</sup> Grundfläche bekommen maximal jedoch bis zum Erreichen der GRZ von 0,08.

So wird einerseits der lockere Charakter der Waldsiedlung gewahrt und andererseits eine zeitgemäße Vergrößerung bestehender Häuser ermöglicht.

Um die Erweiterungen gestalterisch in das Siedlungsbild zu integrieren, wird festgeschrieben, dass je angefangene 20 m<sup>2</sup> neu zusätzlich versiegelter Fläche je ein heimischer, standortgerechter Baum auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist.

Gegenüber dem angrenzenden Wald ist zur Gestaltung eines angemessenen Überganges und aus Gründen der Gefahrenabwehr eine Waldsaumzone zu entwickeln bzw. zu erhalten.

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt nach wie vor über die vorhandene Straße "Alte Hof". Diese ist in der vorhandenen Breite bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche umfasst ca. 0,33 ha.

### - Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen worden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nach wie vor im Rahmen des Bauantrages entsprechen der jeweiligen Nutzung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb der Baugebiete 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 an- und abfahren können.

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

Es ist vorgesehen, dass so viel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken insbesondere versickert werden soll. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrecht zu erhalten.

Die Einzelheiten der Oberflächenentwässerung werden erforderlichenfalls mit dem Wasserverband Gifhorn abgestimmt. Es werden einvernehmliche Lösungen nach Maßgabe der hydraulischen Verhältnisse angestrebt.

## 2.4 Brandschutz

---

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

### 3.0 Umweltbelange

---

#### 3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

---

Der vorliegende Planbereich ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Alte Hof" bereits bebaubar. Soweit Eingriffe bereits zuvor erfolgt bzw. zulässig waren, ist gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die zusätzlichen Eingriffe die Regelungen gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

Ungeachtet dessen enthält der Bebauungsplan Anpflanzfestsetzungen, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen sind. Um einerseits vorhandene Grünstrukturen im Interesse des Charakters der Waldsiedlung zu sichern und andererseits eine angemessene Gestaltung bei der Nachverdichtung sicherzustellen, werden weitere an den Versiegelungsgrad gekoppelte Anpflanzfestsetzungen getroffen. So wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Übergang zu den benachbarten Landschaftsschutzgebieten und der Nachbarschaft zum Flora-Fauna-Habitat-Gebiet FFH 90 Allertal, untere Leine und untere Oker Rechnung getragen.

Aus Gründen der Sicherheit und der Gefahrenabwehr gegenüber dem angrenzenden Wald, werden am Übergang zum Wald Waldsaumzonen als zu entwickeln bzw. zu erhalten festgesetzt. Dabei sind ca. 10 m breite Zonen gestaffelt als Saum- bzw. Mantelzone zu entwickeln. In einem ca. 6 m breiten Bereich sollten Sträucher der exemplarischen Pflanzenliste, die auf dem Plan angebracht wurde, gepflanzt und unterhalten werden. Darüber hinaus sollte ein ca. 4 m breiter Bereich am Übergang zur freien Landschaft der Sukzession überlassen werden. So kann ein angemessener Übergang gesichert werden, der einerseits der Gefahrenabwehr Rechnung trägt und andererseits einen gestalterisch angemessenen Übergang gewährleistet.

#### 3.2 Altablagerungen

---

Altablagerungen sind im Planbereich zurzeit nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, so ist hier die nötige Sorgfalt walten zu lassen.

Bekannte oder festgestellte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gem. § 1 Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) dem Landkreis Gifhorn, Fachbereich Umwelt, unaufgefordert mitzuteilen.

#### 3.3 Immissionsschutz

---

Bei dem Baugebiet handelt es sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ein Sondergebiet für Wochenendhäuser. Nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau betragen die Orientierungswerte 50 dB am Tag (6.00 – 22.00h) und 35 dB bei Nacht (22.00 – 6.00h).

Gemeinde Leiferde, Ortsteil Dalldorf, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Durch die vorliegende Planung werden Ferienhäuser in die zulässigen Nutzungen aufgenommen. Für diese sind die gleichen Orientierungswerte zu Grunde zu legen. Insofern tritt durch die Planung keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein.

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet, das der Erholung dient	4,74 ha	93,5 %
Straßenverkehrsfläche	0,33 ha	6,5%
<b>Planbereich</b>	<b>5,07 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Ver- und Entsorgung

Der **Landkreis Gifhorn** teilt am 25.10.2012 Folgendes mit:

Die Abfallentsorgungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten (insbesondere Anschluss- und Benutzungszwang).

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

Es wird weiterhin auf den § 16, Abs. 7 und Abs. 8, der Abfallentsorgungssatzung hingewiesen:

Campingplätze, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete sowie Ferienhausgruppen werden durch Sammelbehälter an zentralen Standorten, die für die Sammelfahrzeuge leicht erreichbar sind, entsorgt (siehe Abs. 8). Wenn die Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer eine Entsorgung durch Einzelbehälter wünscht und der Landkreis zustimmt, finden die Vorschriften für Einzelgrundstücke Anwendung. Der Landkreis behält sich in diesen Fällen jedoch vor, für die getrennte Erfassung von Altpapier Sammelbehälter an zentralen Orten bereitzustellen

Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.

Mit Schreiben vom 15.10.2012 gibt der **Wasserverband Gifhorn** folgende Planungsbeiträge:

##### Hinweis zur Oberflächenwasserentsorgung:

Der Wasserverband Gifhorn betreibt in dem Gebiet ausschließlich eine Schmutzwasserkanalisation. Das anfallende Oberflächenwasser muss gemäß dem Arbeitsblatt

DWA-A 138: "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" auf den Grundstücken schadlos zur Versickerung geführt werden. Gleiches gilt auch für das anfallende Oberflächenwasser im Straßenraum.

#### Hinweis zu Baumpflanzungen:

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Mit seinem Schreiben vom 02.10.2012 und vom 23.01.2013 teilte der **Unterhaltungsverband Oberaller** mit, dass seine Belange nicht betroffen seien. Er teilte ferner mit, dass der **Unterhaltungsverband Oker** zuständig sei. Es wurde mehrfach versucht, Kontakt mit dem Verbandsvorsteher Dr. Köhler aufzunehmen. Bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses erfolgte keine Antwort von dort, so dass davon ausgegangen wird, dass auch die Belange des Unterhaltungsverband Oker nicht betroffen sind.

#### **- Archäologie**

Am 25.10.2012 teilt der **Landkreis Gifhorn** folgende Erfordernisse mit:

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs.1 NDSchG).

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

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

#### **- Vorbeugender Brandschutz**

Mit Schreiben vom 15.10.2012 gibt der **Wasserverband Gifhorn** folgende Planungsbeiträge:

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass maximal die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Brandschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

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

#### **- Kampfmittelbeseitigung**

Die **LGLN Regionaldirektion Hannover** teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 09.10.2012 mit, dass eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit nicht stattgefunden hat.

Gemeinde Leiferde, Ortsteil Dalldorf, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

### **- Naturschutz und Landschaftspflege**

Die **KONU** teilt am 26.10.2012 Folgendes mit:

Der Charakter einer Waldsiedlung ist zu erhalten. Die Kompensationspflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beginn einer Neubaumaßnahme durchzuführen.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i.V.m. §13 (2) BauGB nach § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung vom 02.10.2012 bis zum 26.10.2012 in der Gemeinde Leiferde und in der Verwaltung der Samtgemeinde Meinersen durchgeführt.

### **- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13a i.V.m. § 13 (2) BauGB nach § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 26.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.10.2012 aufgefordert.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden**

Zum Planverfahren gemäß § 13a i.V.m. §13 (2) BauGB nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 in der Gemeinde Leiferde und in der Verwaltung der Samtgemeinde Meinersen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.01.2013 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

### **7.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **7.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

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

Gemeinde Leiferde, Ortsteil Dalldorf, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

### **7.3 Herstellen öffentlicher Straßen**

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind bereits realisiert.

### **7.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die Verfahren der Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

### **8.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

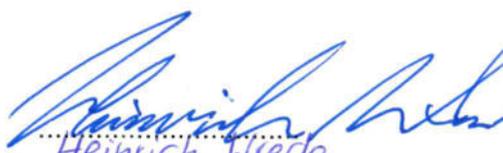
Die erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen ist bereits erfolgt. Kosten sind insofern nicht zu erwarten.

### **9.0 Verfahrensvermerk**

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am <sup>11.06.2013</sup>~~7.03.2013~~ durch den Rat der Gemeinde Leiferde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Leiferde, den <sup>08.08.2013</sup>.....

  
Heinrich Wrede  
(Gemeindedirektor)

