

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan "Mühlenberg IV" mit örtlicher Bauvorschrift



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



In Kraft getretene Fassung

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

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

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	7
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)	7
2.2 Verkehrliche Belange	9
2.3 Grünordnung	10
2.4 Boden	10
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Brandschutz	12
2.7 Landwirtschaftliche Immissionen	12
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>13</b>
3.1 Einleitung	13
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	14
3.2.2 Entwicklungsprognose	20
3.2.3 Wechselbeziehungen	20
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	21
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	25
3.3 Zusatzangaben	25
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	25
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
3.3.4 Quellenangaben	26
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>28</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>29</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>34</b>
<b>8.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>34</b>
8.1 Planungsziel	34
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	35
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>37</b>

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## **1.0 Vorbemerkung**

---

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

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

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

---

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die knapp 20.390 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Leiferde liegt im Südwesten des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Leiferde und Dalldorf. In der Gemeinde Leiferde sind rd. 4.430 Einwohner ansässig, von denen rd. 4.000 in der Ortschaft Leiferde wohnen.

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

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

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

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

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

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 in der aktuellen Fassung

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

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

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

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

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

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

Der Regionalverband Großraum Braunschweig setzt als Träger der Regionalplanung für den Eigenbedarf 3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner/ Jahr an. Bezogen auf die Einwohner von Leiferde entspricht das einem Bedarf von jährlich ca. 14 Wohneinheiten. Für den Zielzeitraum des Baugebietes, der hier mit 5 - 10 Jahren angenommen wird, ergibt sich somit ein Bedarf an 70 - 140 Wohneinheiten. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs wurde 2015 ein allgemeines Wohngebiet im Baugebiet "Mühlenberg II" festgesetzt, das über Flächen für rd. 35 Wohngrundstücke verfügt. Dieses Baugebiet ist schon vollständig bebaut, sodass der kurzfristige Bedarf zur Entwicklung eines weiteren Baugebietes festzustellen ist.

In Bezug auf die Einwohnerzahl des Ortes von rd. 4.000 und der Gemeinde Leiferde von rd. 4.400 Einwohnern ist die Größe des neuen Baugebietes mit ca. 55 Bauplätzen für den mittel- bis langfristigen Bedarf angemessen.

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

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

*Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV-Bedienungachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV-Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist*

---

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

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

*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.*

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

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan "Mühlenberg IV" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen entwickelt. Für die Gemeinde Leiferde ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der Änderung 39a vom 30. November 2020 wirksam. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohnbaugebietes.

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

Der Plangeltungsbereich grenzt östlich an den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenberg II" mit örtlicher Bauvorschrift an, der am 31.07.2015 rechtskräftig wurde. Die dort festgesetzten Straßen, die bisher stumpf an Ackerflächen enden, werden zur Erschließung für das Baugebiet "Mühlenberg IV" weitergeführt.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mühlenberg III". Der Bebauungsplan ist seit dem 31.07.2018 rechtskräftig und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Rahmen der Festsetzung ist dort eine Kindertagesstätte realisiert worden.

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.

Das Baugebiet befindet sich an der freien Strecke der K 45. Insofern werden dort die Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) beachtet. Da das neue Baugebiet im Sinne von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Kreisstraße einen Kreisverkehrsplatz vorsieht, wird ein Straßenausbau benötigt.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die Planung für die genaue Verkehrsführung ist durch das Ingenieurbüro Hahn in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn erarbeitet worden. Die erforderlichen Vereinbarungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen.

Gemäß den Vereinbarungen soll die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen verschoben werden. Damit entfällt die Bauverbotszone.

Um das neue Baugebiet gestalterisch an die vorhandene Bebauung anzupassen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, deren Inhalte den Bauvorschriften der Bebauungspläne "Mühlenberg" und "Mühlenberg II" entsprechen.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen, das nicht nur zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs innerhalb der rd. 4.400 Einwohner zählenden Gemeinde Leiferde, sondern auch zur Entlastung des Grundzentrums Meinersen dient. So besitzt die Ortschaft Leiferde nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Regionalverbandes Großraum Braunschweig grundzentrale Teilfunktionen innerhalb der Samtgemeinde, die sich u.a. auf die Übernahme der Bereitstellung von Wohnentwicklungsflächen beziehen. Die Gemeinde erachtet ihre Planung als gut geeignet, ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Rahmen ihrer grundzentralen Aufgaben und für die Eigenentwicklung nachzukommen. Da mit dem Bebauungsplan "Mühlenberg II" nicht alle Baulandinteressenten einen Bauplatz erhalten haben, reagiert die Gemeinde und stellt hiermit aufgrund der Nachfrage an Wohngrundstücken weitere Bauplätze zur Verfügung.

Aufgrund der Lage der Landschaftsschutzgebiete "Gifhorer, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" sowie "Papenteich und Schweineholz" und der erforderlichen Abstände zum Waldrand sind die Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Osten für Leiferde eingeschränkt. Darüber hinaus stehen andere Flächen (insbesondere durch die Gemeinde bevorzugte Baulücken) aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden ca. 55 Bauplätze, zum Teil auch für den Geschosswohnungsbau, bereitgestellt. Somit soll insbesondere den jungen ortsansässigen Familien die Gelegenheit gegeben werden, ihr Eigentum vor Ort zu bilden.

Für die Planung werden bisher ackerwirtschaftlich genutzte Flächen zu einer erstmaligen Versiegelung herangezogen. Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen streng geschützter Arten, insbesondere der Brutvögel, hat die Gemeinde ein Fachplanungsbüro beauftragt, um die erforderlichen Kartierungen<sup>3)</sup> vorzunehmen. Die Ergebnisse der Kartierungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

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

---

<sup>3)</sup> Untersuchung der Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung zum Bebauungsplan "Mühlenberg IV" (Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 26.03.2020

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Durch die erstmalige Versiegelung dieser Flächen ist mit einer hohen Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden zu rechnen. Diese können durch Maßnahmen zur Eingrünung nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird auf planexternen Flächen erbracht. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

#### **1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Die vorliegende Planung beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet sowie Straßenverkehrsflächen und Grünflächen. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass die Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Im Umkreis von 4.000 m sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Nach Kenntnis der Gemeinde sind auch entsprechende Planungen nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Daher erachtet die Gemeinde ihre Vorgehensweise als angemessen, um für die Fläche eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

#### **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Südwesten der bebauten Ortslage von Leiferde südlich der Volkser Straße und angrenzend an das bestehende Baugebiet "Mühlenberg II" und die mit dem Bebauungsplan "Mühlenberg III" realisierte Kindertagesstätte ein allgemeines Wohngebiet weiterentwickelt. Dabei werden überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Um jedoch breiteren Bevölkerungsschichten mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen zu entsprechen, wird der nördliche Teil des Baugebietes für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

#### **2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)**

---

Im Sinne der Intention der Gemeinde, Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, wurden im Rahmen der Änderung 39a des Flächennutzungsplans für den Planbereich Wohnbauflächen dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion und andererseits die bestehende Nachbarschaft. Das geplante allgemeine Wohngebiet wird in das WA1, WA2 und WA3 unterteilt.

Um den Versiegelungsgrad im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden angemessen zu begrenzen, wurde im WA1 und WA2 jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewählt; in dem nördlichen Bereich des WA3 für zweigeschossige Bebauung soll eine GRZ von 0,4 zugelassen werden. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze können somit maximal rd. 2,07 ha versiegelt werden. Im Hinblick auf die am stärksten nachgefragte Bauweise des Einfamilienhauses, auch für barrierefreies Wohnen und eine verträgliche Gestaltung des Orts- und

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Landschaftsbildes, wird im überwiegenden Teil des Bereichs eingeschossige Bebauung vorgesehen. Dies berücksichtigt 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 Geschossigkeit von I und zur Ermöglichung von Geschosswohnungsbau im Bereich des WA3 mit II bestimmt. Dabei wird ein Höchstmaß für die Traufhöhe der baulichen Anlagen bei zweigeschossiger Bauweise von 7,5 m und eine Firsthöhe von 10,5 m festgelegt, sodass es möglich wird, zwei Vollgeschosse mit geneigtem Dach zu errichten. Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Traufhöhe mit 4,5 m festgeschrieben, sodass die Errichtung eingeschossiger Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss möglich wird. So wird eine homogene Höhenentwicklung für das gesamte neue Baugebiet sichergestellt. Dabei wurde es als angemessen erachtet, zur Gestaltung des Überganges zur Landschaft am Ortsrand eingeschossige Bauweise festzusetzen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Am Süd- und Südwestrand wird eine Anpflanzfestsetzung am Übergang zur freien Landschaft in einer Breite von 5,0 m definiert, zu der die Baugrenze teilweise keinen Abstand mehr einhält. Dies ist möglich, da dem Anpflanzgebot keine Pflanzschemata beigegeben sind, so dass die Realisierung baulicher Anlagen mit den Bepflanzungen abgestimmt werden kann. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren 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 die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässt, wird im Sinne der nachgefragten und beabsichtigten lockeren Bebauungsstruktur 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 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf die in der Ortslage vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser, von 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften und 300 m<sup>2</sup> je Reiheneinheit festgeschrieben. Weiter wird die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit festgelegt. Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit auf Einzelhausgrundstücken, je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je eine Wohnung in Doppelhaushälften oder je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je Reiheneinheit eine Wohnung zulässig.

Um einen harmonischen Übergang zwischen den Baugebieten "Mühlenberg II" und "Mühlenberg IV" zu gewährleisten wird in einer Reihe entlang des Baugebietes "Mühlenberg II" ein allgemeines Wohngebiet WA2 festgesetzt, innerhalb dessen nur die Errichtung von Einzelhäusern mit einer Wohneinheit zulässig ist. Die Mindestgrundstücksgrößen sowie die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten werden im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB aus Sicht der Gemeinde ausreichend dimensioniert.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Quartiers am Ortsrand zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgelegt, dass je Baugrundstück ein Laubbaum der Artenliste A zu pflanzen ist. Des Weiteren wird 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 erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen.



## 2.2 Verkehrliche Belange

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des neuen Baugebietes ist von der Kreisstraße K 45 Volkser Straße her sowie durch eine Weiterführung der Planstraßen im Baugebiet "Mühlenberg II" vorgesehen.

Die Gemeinde präferiert einen Anschluss über die Volkser Straße, um das Baugebiet "Mühlenweg II" nicht durch die Zusatzverkehre zu belasten. Hierfür gab es vorab eine Stellungnahme des Fachbereiches 8.2 – Kreisstraßenwesen des Landkreises Gifhorn, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wird.

Da das neue Baugebiet im Sinne von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Kreisstraße einen Kreisverkehrsplatz vorsieht, wird ein Straßenausbau benötigt.

Die Planung für die genaue Verkehrsführung ist durch das Ingenieurbüro Hahn in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn erarbeitet worden. Die erforderlichen Vereinbarungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens abgeschlossen.

Gemäß den Vereinbarungen soll die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen verschoben werden. Damit entfällt die Bauverbotszone.

Für die OD-Verlegung müssen zwei Voraussetzungen geschaffen werden: der "Innerortscharakter" und die "Erschließungsfunktion" der jeweiligen Kreisstraße. Die Erschließungsfunktion ergibt sich aus der direkten Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße K 45 und ist damit sichergestellt. Der Innerortscharakter müsste durch geeignete bauliche Maßnahmen (Gehweg, Parkbuchten etc.) im Seitenraum der Kreisstraße K 45 geschaffen werden. Auf die Länge der neuen OD müsste der vorhandene Radweg entsprechend der RASt durch einen Gehweg mit Hochbord und entsprechenden Entwässerungsvorrichtungen ergänzt oder ersetzt werden.

Zur inneren Erschließung des Baugebietes werden Planstraßen mit einer Breite von 8,5 m festgesetzt. Der Ausbau ist entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) vorgesehen. Dabei soll im Sinne einer angemessenen Nachbarschaft und der Gleichbehandlung der Ausbau entsprechend dem Ausbau des bestehenden Baugebietes erfolgen. Die Erschließung der vorgesehenen baulichen Nutzungen auf ggf. entstehenden Hinterliegergrundstücken erfolgt über Stichwege, um die öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren.

Zur Sicherung der weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich und südlich des Plangebietes wird der bestehende landwirtschaftliche Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Landwirtschaft gesichert. Gleichzeitig wird im Südwesten ein landwirtschaftlicher Weg in einer Breite von 5 m festgesetzt. 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.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Um dem hohen Motorisierungsgrad in der Region Rechnung zu tragen, in der die Mehrheit der dort lebenden Menschen über zwei Autos und mehr pro Haushalt verfügt, wird dem Plan eine Bauvorschrift beigefügt, in der geregelt wird, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuwei-

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

sen sind. So wird dafür Sorge getragen, dass die Straße nicht von Anwohnern zugesperrt wird. Weitere erforderliche Parkplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauanzeige nachzuweisen.

### **2.3 Grünordnung**

---

Zur Eingrünung des Baugebietes wird -zusätzlich zur ohnehin zu erwartenden Gartengestaltung der Eigentümer- vorgegeben, dass ein standortgerechter Laubbaum auf jedem privaten Grundstück zu pflanzen ist.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan im Süden und Westen des Plangebietes rd. 0,16 ha private Anpflanzungen fest, die auch dem Schutz gegenüber den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen dienen.

Am tiefsten Punkt des Geländes werden erforderliche Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung von rd. 0,27 ha eventuell als Trockenbecken gemäß den hydraulischen Erfordernissen angelegt. Um die Grünflächen für die Anwohner des Quartieres gestalten zu können und gleichzeitig die Erfordernisse der Ver- und Entsorgung angemessen zu berücksichtigen, ist die Fläche zu mindestens 20 % mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

### **2.4 Boden**

---

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Das Büro BSP Ingenieure<sup>4)</sup> wurde beauftragt, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse mit Kleinrammbohrungen und ergänzenden Untersuchungen im bodenmechanischen Labor im Rahmen einer Baugrundvoruntersuchung zu erkunden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde beurteilt und Angaben zu geeigneten Verfahren gemacht. Eine Bemessung der Versickerungsanlage erfolgte nicht. Weiter sind die Ergebnisse von chemischen Untersuchungen an Proben aus den Aushubböden nach LAGA TR Boden hinsichtlich der Schadstoffbelastung enthalten.

Derzeit wird das Plangebiet als Acker genutzt.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden im Zeitraum vom 06.09. sowie 09.09. und 10.09.2019 14 Kleinrammbohrungen bis max. 5,0 m Tiefe unter GOK niedergebracht. Zehn Kleinrammbohrungen bis 5,0 m Tiefe wurden im Bereich des Baugebietes sowie zwei KRB mit ebenfalls 5,0 m Tiefe in dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Feldweg ausgeführt. Im Bereich des Bockeroder Weges wurden zwei KRB bis in einer Endtiefe von 1,0 m u. GOK ausgeführt. In der KRB 2 konnte nach Bohrende kein Grundwasser eingemessen werden, da das Bohrloch nach Beendigung der Bohrung in einer Tiefe von 2,3 m unter Gelände zugewallen ist.

Als Höhenbezugspunkt (HBP) wurde die Oberkante des Schachtdeckels auf dem "Bockeroder Weg" im südöstlichen Bereich des Baugebietes gewählt. Die Höhe wurde mit

---

4) Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten zum Baugebiet "Mühlenberg IV", BSP Ingenieure, Projekt-Nr.: 522.19, Braunschweig, 24.10.2019

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

einer absoluten Höhe von 64,34 mNN angesetzt.

Im Bereich des Plangebietes lagern unter dem Mutterboden überwiegend Fein- und Mittelsande mit variierenden Anteilen an schluffigen, kiesigen und vereinzelt grobsandigen Beimengungen. Im unteren Schichtenbereich der KRB 1, KRB 2, KRB 4 und KRB 5 wurde ein mittelsandiger, schwach kiesiger bis stark kiesiger, z. T. schwach feinsandiger, z. T. schwach schluffiger Grobsand erkundet. In dem Sand bzw. unterhalb des Sandes der Schicht 3 wurde in den KRB 1 bis KRB 6 und in der KRB 10 ein Geschiebelehm erkundet, welcher sich kornanalytisch als stark sandiger, schwach toniger, z. T. schwach kiesiger Schluff darstellt. Unterhalb des Geschiebelehms in der KRB 10 wurde stark grobsandiger, schwach mittelsandiger Kies gefunden.

### **Grundwasser**

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde in den Kleinrammbohrungen das Grundwasser in Tiefen von 1,7 m (KRB 7) bis 4,4 m (KRB 2) u. GOK angebohrt und nach Beendigung der Bohrungen in Tiefen von 2,0 m (KRB 7) bis 4,2 m (KRB 8) unter Gelände eingemessen.

Das Grundwasser steht in der KRB 5 leicht gespannt an. In den KRB 10, KRB 13 und KRB 14 wurde bis zu den Endtiefen von 5,0 m bzw. 1,0 m unter Gelände kein Grundwasser angetroffen.

Genauere Aussagen zum Schwankungsbereich des Grundwassers, z. B. langjährige Pegelstände o. ä., liegen nicht vor. Aufgrund von Erfahrungswerten ist jedoch davon auszugehen, dass nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen und bei jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen die Grundwasserstände ansteigen und über den gemessenen Grundwasserständen liegen.

Im oberflächennahen Bereich kann es nach starken Niederschlagsereignissen und feuchten Witterungsperioden im Bereich der wenig wasserdurchlässigen Böden zu Staunässe durch versickerndes Niederschlagswasser kommen.

Als höchster zu erwartender Grundwasserstand (HGW) ist ein Grundwasserstand von 61,8 mNN anzusetzen. In Bereichen mit wenig wasserdurchlässigen Böden (z. B. KRB 1, KRB 2, KRB 4, KRB 7, KRB 10 und KRB 11) ist aufgrund des zeitweise auftretenden Stauwassers für Abdichtungsmaßnahmen als Bemessungswasserstand die derzeitige Geländeoberkante anzusetzen. Dies ist ggf. für einzelne Abschnitte bzw. Grundstücke separat zu bestimmen. Der für die Dimensionierung der Versickerung erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist ebenfalls für einzelne Abschnitte bzw. Grundstücke separat zu bestimmen.

Nach der chemischen Analyse ist das Grundwasser als stark Beton angreifend einzustufen.

Die Ergebnisse von chemischen Untersuchungen an Mischproben aus dem Bohrgut sind enthalten. Im Oberboden führen organische Anteile zu einer Einstufung nach LAGA als Z 1.1 (Z 0). Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

---

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Anwohner bzw. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt durch die Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorhanden und wird im erforderlichen Umfang erweitert. Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über eine Erweiterung des Ortsnetzes in den Straßen "Lerchenweg" und "Bockeroder Weg" gewährleistet werden. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, so viel nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dementsprechend wird von der Gemeinde die Errichtung von Zisternen bevorzugt. Im Auftrag der Gemeinde wurde bereits eine Baugrunduntersuchung durch ein Fachbüro durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Untersuchung ist aus umwelttechnischer Sicht eine Versickerung zulässig. Grundsätzlich ist es möglich, das Niederschlagswasser in einem Freigefällekanal abzuleiten und über ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Baugebietes in den Vorflutgraben in Richtung Westen zu leiten. Der Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn geplant und gesichert.

## **2.6 Brandschutz**

---

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

## **2.7 Landwirtschaftliche Immissionen**

---

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich, in dem aktive Feldberegnung stattfindet.

Im Nahbereich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 150 m zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten, befinden sich Feldberegnungsanlagen mit Pumpen.

Aufgrund der Lage am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit den typischen Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Diese Emissionen können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur nächtlichen Ruhezeit auftreten und sind von der künftigen Anwohnerschaft als ortsüblich zu tolerieren. Um hier vorzubeugen, wurde am Übergang zur freien Landschaft eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen getroffen. Diese stellt die Entstehung einer Hecke sicher, die als Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen kann. Mit den betroffenen Landwirten werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens - spätestens vor Abschluss der Grundstückskaufverträge mit den Bauherren - vertragliche Vereinbarungen geschlossen, die sicherstellen, dass im Plangebiet bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im Rahmen dieser Vereinbarung ist entsprechend den Ausführungen der Landwirtschaftskammer die Differenzierung zwischen bereits erforderlichen Ansprüchen an die Geräuschreduktion und zukünftigen Erfordernissen durch die heranrückende Wohnbebauung zu berücksichtigen.

### 3.0 Umweltbericht

---

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

### 3.1 Einleitung

---

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

#### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Mit dem Bebauungsplan "Mühlenberg IV" mit örtlicher Bauvorschrift, der eine Fläche von 6,40 ha umfasst, werden 4,41 ha allgemeines Wohngebiet, 1,24 ha Straßenverkehrsflächen, 0,31 ha landwirtschaftliche Wege, 0,01 ha Fußweg und 0,43 ha Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde südlich der Kreisstraße K 45/ "Volkser Straße" am Übergang zur freien Landschaft. Um diesen verträglich zu gestalten, ist im Westen und Süden eine Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Die Entstehung einer dichten Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gewährleistet auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Mit der Planung werden voraussichtlich ca. 55 Bauplätze entstehen können.

So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für die Eigenentwicklung in Leiferde entsprechend dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Rechnung getragen. In der Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung der Ortslage wird in angemessener Weise ermöglicht, am bisherigen Ortsrand die Siedlung als Ergänzung zum bestehenden Baugebiet "Mühlenberg II" zu erweitern.

#### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>5)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>6)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>7) 8)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms <sup>9)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für

---

<sup>5)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>6)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>8)</sup> DIN 18005, Schallschutz im Städtebau

<sup>9)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

den Landkreis Gifhorn abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen ist darüber hinaus beachtet worden.

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

---

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

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn <sup>10)</sup>
- ☞ das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

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

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

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

---

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

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

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 ist der Planungsbereich aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (III 2.1 (7)), (III 3 (3)) festgelegt.

Die naturräumlich wertvollen Bereiche befinden sich im Westen der Ortslage, in einer Entfernung von ca. 2,3 km. Dort befindet sich der Niederungsbereich der Aller, der als Vorranggebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.2 (6)) und für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (2)) festgelegt ist. Aufgrund der Entfernung sind Beeinträchtigungen im Vorranggebiet durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Im Bebauungsplanbereich werden ca. 6,40 ha Fläche in Leiferde, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, zur Entwicklung eines Wohngebietes herangezogen. Die Flächen gehen nach Süden und Westen in

---

<sup>10)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

die offene Feldflur über. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K 45 und im Osten an die vorhandene Ortslage von Leiferde an.

### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Nach Karte I (wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn) liegt der Änderungsbereich außerhalb der wertvollen Bereiche. Aufgrund der intensiv ackerbaulich genutzten Kulturlandschaft wird das Plangebiet als Bereich mit geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eingestuft.

Im Auftrag der Gemeinde wurde ein Artenschutzgutachten<sup>11)</sup> erstellt, welches im Ergebnis die Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs und ggf. der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen der streng geschützten Brutvögel bildet. Die Begehungen fanden im Frühjahr 2019 (April bis Ende Juni) statt. Das Plangebiet selbst stellt sich als Ackerfläche mit Weizen dar.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde die Feldlerche mit sechs möglichen Brutpaaren (3x Brutverdacht, 3x Brutzeitfeststellung) auf den Ackerflächen des Plangebietes und dessen Umgebung erfasst.

Ein Männchen des stark gefährdeten Braunkehlchens hielt sich am 23.05.2019 auf dem Roggenacker am Westrand des Plangebietes auf. Hierbei handelte es sich wahrscheinlich um einen sehr späten Durchzügler, denn weitere Beobachtungen wurden nicht registriert und Ackerflächen zählen nicht zu den bevorzugten Bruthabitaten des Braunkehlchens.

Die übrigen gefährdeten Arten sind entweder Nahrungsgäste im und nahe dem Plangebiet (Mehl- und Rauchschnalben, Rotmilan) oder waren mögliche Brutvögel außerhalb des Plangebietes (Bluthänfling, Star). Brutvögel oder mögliche Brutvögel der Vorwarnliste in der Umgebung des Plangebietes sind Feld- und Haussperling, Stieglitz und Wachtel. Eine Wachtel war am 11.06. im Abstand von mindestens 150 m westlich des Plangebietes zu hören. Der Turmfalke trat nordwestlich des Plangebietes als Nahrungsgast auf.

Regelmäßige Nahrungsgäste über der Ackerfläche des Plangebietes waren Rauch- und Mehlschnalbe und Rotmilan. Rabenkrähe, Feldsperling und Bachstelze hielten sich als Nahrungsgäste auf der Fläche auf.

Die geplante Bebauung des Plangebietes führt zu einem direkten Lebensraumverlust für die Feldlerche. Mit den neuen Gebäuden und weiteren hohen Strukturen (Bäume, Sträucher etc.) entsteht ein zusätzlicher Flächenverlust durch Verdrängung. Im Abstand unter 60 m zu einer hohen Hecke, Baumreihe oder einem Gebäude wird in der Regel kein Feldlerchenbrutplatz zu finden sein.

Nach den Ergebnissen aus dem Frühjahr 2019 wurde ein Flächenverlust für 2 Feldlerchen-Brutpaare ermittelt. Bei einem Ausgleichsbedarf von 2.500 m<sup>2</sup> pro Brutpaar ergibt sich ein Gesamtausgleichsbedarf von 5.000 m<sup>2</sup> Acker- oder Grünlandfläche, auf der Extensivierungsmaßnahmen vorzusehen sind. Der Verlust an Nahrungsflächen für Feldlerchen und die anderen Vogelarten wird als unerheblich gewertet.

---

<sup>11)</sup> Untersuchung der Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung zum Bebauungsplan "Mühlenberg IV" (Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn), Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig, 26.03.2020

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

### - Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Podsol mit sehr geringer bis geringer Bodenfruchtbarkeit und sehr geringer (50 - < 100 mm) Kapazität für Pflanzen verfügbares Wasser bestimmt.

Im Planbereich liegt geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt bei 23 bis 26, die Ackerzahl bei 25 bis 28.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerstätte,
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz<sup>12)</sup> sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung in den Garten und Freibereichen nicht wesentlich ändern. In den versiegelten Bereichen – hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen – wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,00 m geben.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine, die Grünflächen eine mittlere Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Im Bereich von Versiegelungen im allgemeinen Wohngebiet, die im Zuge von Bebauung entstanden sind, wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelungen kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von

---

<sup>12)</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009



---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der Anpflanzfestsetzungen und Grünflächen tragen zu einer Lockerung und damit besseren Durchlüftung des Bodens in kleineren Teilbereichen bei, wobei u. a. der Natürlichkeitsgrad des Schutzguts verbessert wird.

Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt und wurden im Aufstellungsverfahren auch nicht mitgeteilt. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden besondere Gefahren für Schadstoffeinträge nicht vorbereitet.

#### **- Schutzgut Fläche**

Durch die Planung erfolgt ein planungsrechtlicher Zugriff auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die ca. 6,40 ha werden im Umfang von ca. 2,07 ha mit Wohngebäuden überbaut. Weitere rd. 0,44 ha sind mit der Kreisstraße 45 und mit dem landwirtschaftlichen Weg bereits vollständig bebaut. Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, wenn für Leiferde ein neues Baugebiet entwickelt werden soll. In der Ortslage sind keine Potentiale für Nachverdichtungen und Baulückenschließungen vorhanden bzw. eigentumsrechtlich besteht kein Zugriff auf diese Flächen.

Um das Schutzgut Fläche angemessen zu würdigen, versucht die Gemeinde bei den Ausgleichsmaßnahmen stets Entsiegelungen den Vorrang zu geben, allerdings stehen solche Flächen in der Regel nicht zur Verfügung. Auch die Aufwertung vorhandener Maßnahmen sowie die Entwicklung neuer Kompensationsflächen führen zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung, sodass nach der Umsetzung der Maßnahmen nicht von einem Verbleib erheblicher Beeinträchtigungen auszugehen ist.

#### **- Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es besteht eine hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Das für Pflanzen verfügbare Wasser liegt bei 50 bis 100 mm. Die Grundwasserneubildungsrate wird als gering (150 – 200 mm/ a) eingestuft.

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Im Zuge dessen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen, da diese Bereiche dem Naturhaushalt langfristig entzogen werden und ein Stoffaustausch fast vollständig unterbunden wird. Es ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.

#### **- Schutzgut Klima/ Luft**

Das Freilandklima im Plangebiet wird durch Ackernutzung geprägt. Belastungen für die Luft ergeben sich im geringen Maße durch die Abgase der Siedlung. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima/Luft ist nur mäßig eingeschränkt.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bauungsgebiete ausüben.

Für den Luftaustausch und die Kaltluftentstehung verfügt das Plangebiet nur über eine Grundbedeutung, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen innerhalb der Gärten und auf den Grünflächen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besitzt der Planbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung.

#### **- Schutzgut Landschaft**

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Der Plangeltungsbereich dient der Arrondierung der Ortslage nach Westen. Den vorhandenen Ortsrand in diesem Bereich bildet die bestehende Bebauung mit den teilweise umfangreichen Grundstückseingrünungen.

Für das Schutzgut Landschaft besitzt der Planbereich eine mittlere bis geringe Bedeutung.

#### **b) Kultur- und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und in seiner unmittelbaren Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind von der Planung insofern nicht zu erwarten.

#### **c) Schutzgut Mensch**

Der Plangeltungsbereich liegt im Westen der Ortschaft Leiferde entlang des landwirtschaftlich genutzten Weges und am Übergang zur freien Landschaft. Nördlich verläuft die Kreisstraße 45.

Mit der Erweiterung der Ortschaft können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aufgrund der Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Anlieger entstehen. Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, beschränken sich die Geräuschemissionen des Verkehrs auf ein ortsübliches Maß. Die bereits vorhandenen Straßen Appelweg, Bockeroder Weg und Lerchenweg können ebenfalls sinnvoll für weitere Erschließungen genutzt werden. Durch die Erweiterung mit zusätzlichen Wohnbauflächen wird das schon vorhandene Wohngebiet ergänzt. Eine künftige Arrondierung der Ortsrandlage ist möglich.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Es ist davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftlichen Immissionen lediglich auf eine reguläre Bewirtschaftung der Ackerflächen und der innerörtlichen Landwirtschaftsbetriebe beschränken. Die Emissionen durch die Landwirtschaft werden durch eine Anpflanzungsfestsetzung zwischen freier Feldmark und Baugebiet und die Umsetzung verschiedener öffentlichen Grünflächen abgemindert.

Der Planbereich befindet sich in einem Bereich, wo aktive Feldberegnung stattfindet. Im Nahbereich des Plangebietes, in einer Entfernung von min. 150 m zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten, befinden sich Feldberegnungsanlagen mit Diesel-Pumpen. Ggf. sind außerhalb der Bauleitplanverfahren mit den betroffenen Landwirten vertragliche Vereinbarungen zu treffen.

Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen derzeit nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

Das Gebiet ist als Bereich mit geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung zu bewerten.

#### **d) Bodenschutz**

Der Boden in dem Gebiet ist den Podsol-Bodentypen (NIBIS) mit einer geringen nutzbaren Feldkapazität zuzurechnen.

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach Auswertung der im Internet verfügbaren Umweltinformationen nicht vor und sind aufgrund der Nutzung als Ackerfläche auch nicht zu erwarten.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

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

Die Inanspruchnahme der Fläche verursacht zwar Versiegelungen des Bodens, eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die Wohnentwicklung jedoch nicht vor. Die Beeinträchtigungen liegen in der Gegenüberstellung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im gering erheblichen Bereich.

### 3.2.2 Entwicklungsprognose

---

Der Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Wohnhäusern, Nebenanlagen und Verkehrsfläche vor. Es erfolgen dauerhafte Bodenversiegelungen und die Einbindung der neuen Wohnbaufläche in das durch bauliche Anlagen und Verkehr geprägte Siedlungsgefüge von Leiferde.

Vorhabenbedingt werden durch die Planung signifikante Veränderungen der Nutzungsstrukturen vorbereitet. Durch die erstmalige bauliche Inanspruchnahme wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter kommen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Überbauungen ermöglicht. Diese werden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und auf der planexternen Fläche kompensiert.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Klima/ Luft werden durch die Planung Beeinträchtigungen vorbereitet. Diese werden aber aufgrund der bereits vorgeprägten Ausgangssituation nicht von erheblicher Natur sein.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann es aufgrund der festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten zu Beeinträchtigungen kommen. Der Wegfall einer Fläche, die Vögeln zur Futtersuche dient, wird jedoch durch die Entstehung der geplanten Hausgärten überwiegend ausgeglichen.

Für die Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation.

Vom Grundsatz her werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, insbesondere durch die Zunahme von Verkehrsemissionen und von den durch die Landwirtschaft entstehenden Emissionen, vorbereitet. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

### 3.2.3 Wechselbeziehungen

---

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Boden-Wasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Die Vegetationsstruktur bestimmt wesentlich das Artenspektrum der angepassten Fauna. Eine an naturnahe Ackerflächen gebundene Fauna hat andere Lebensraumsprüche als die Fauna der Siedlungsbiotope.

Über die Vegetationsstruktur wird auch wesentlich das Schutzgut Landschaft geprägt. Ein naturnaher Biotoptyp besitzt eine höhere Bedeutung als ein städtebaulich gestalteter Bereich. Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/ Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/ Naherholung einerseits, zum Wohnen andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Siedlungsrändern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Das Bodengefüge wird durch die vorherrschende Nutzung und damit verbunden durch die Biotopstruktur geprägt. Dies hat wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Bodenstruktur beeinflusst über die Filterung und Pufferung von Oberflächenwasser und Stoffeinträgen die Qualität des Grundwassers.

Die dezidierte Darstellung von schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist dann von Bedeutung, wenn die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes abhängig ist von den intensiven Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Der vorliegende Gebietscharakter lässt keine Rückschlüsse auf derartige Wechselbeziehungen zu.

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

---

#### **Naturräumliche Schutzgüter**

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar.

Die Auswahl des Baugebietes und dessen Abgrenzungen wurden so gewählt, dass in den neuen Wohngebieten im Hinblick auf die Immissionen der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zur Minimierung der Eingriffe sind größere zusammenhängende Gehölzstrukturen im Baugebiet anzulegen. Für das neue Baugebiet war die bauliche Inanspruchnahme durch die westlich bestehende Bebauung auf Grund der wirksamen Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bereits präjudiziert.

Baumaßnahmen auf der ehemaligen Ackerfläche dürfen nicht während der Brutzeit (1.4. bis 15.8.) durchgeführt werden bzw. müssen vor der Brutzeit beginnen. So wird zum einen verhindert, dass Gelege von Feldlerche und anderen Feldvögeln zerstört werden. Zum anderen wird das Risiko verringert, dass es im zunächst ungestörten Umfeld des Plangebietes zu Brutansiedlungen anderer Vogelarten kommt, was dann bei spätem Baubeginn und den damit verbundenen Störungen zu Brutabbrüchen und zur Aufgabe der Gelege oder der Jungvögel im Nest führen könnte.

Erschließungs- und andere vorbereitende Arbeiten müssen also vor (bzw. außerhalb) der Brutzeit begonnen werden und die Flächen müssen für den Zeitraum der Brutzeit (1. April bis 15. August) durch "schwarz halten" so weit wie möglich unattraktiv gehalten werden.

#### **- Kompensation:**

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"<sup>13)</sup> (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*

---

<sup>13)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

**jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.**

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

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

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

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

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

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

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

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

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

*Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen.“*

<b>Rechnerische Bilanz</b>							
<b>Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen</b>							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotop-typen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>				<b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>			
Acker (A)	5,30	1	5,30	WA1 0,3 + 50% Versiegelung (X)	1,46	0	0,00
Landwirtschaftlicher Weg (X)	0,41	0	0,00	WA1 – neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	1,79	1	1,79
				WA2 0,3+ 50% Versiegelung (X)	0,27	0	0,00
				WA2 0,3 – neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,32	1	0,32
				WA3 0,4+ 50% Versiegelung (X)	0,34	0	0,00
				WA3 0,4 – neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,23	1	0,23
				Einzelbäume in WA (HE) ca. 55 Stk. à 10m <sup>2</sup>	(0,06)	2	0,12
				Private Grünfläche Strauch-Baumhecke (HSE)	0,16	3	0,48
				Öffentliche Wege und Straßenverkehrsfläche (x)	0,77	0	0,00
				Landwirtschaftliche Wege (x)	0,31	0	0,00
				Öffentliche Grünfläche RRB Scherrasen (80%)	0,22	1	0,22
				Öffentliche Grünfläche RRB Strauch-Baumhecke (20%)	0,05	3	0,15
<b>Eingriffsfläche Kreisverkehrsfläche (Volkser Straße)</b>				<b>Eingriffsfläche Kreisverkehrsfläche (Volkser Straße)</b>			
Grünfläche (PHZ)	0,27	1	0,27	Grünfläche (PHZ)	0,14	1	0,14
Radweg – Versiegelung (X)	0,03	0	0,00	Radweg-Versiegelung (X)	0,06	0	0,00
Straßenverkehrsfläche (x)	0,11	0	0,00	Straßenverkehrsfläche (x)	0,25	0	0,00
Acker (A)	0,07	1	0,07	Gehweg (X)	0,03	0	0,00
Summe:	6,40		5,87	Summe:	6,40		3,45
<b>Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ</b>			<b>5,87</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ</b>			<b>3,45</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							3,45
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							5,87
<b>= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)</b>							<b>- 2,42</b>

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **5,87 Wertfaktoren** bezogen auf einen Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **3,45 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **2,42 Wertfaktoren** vor.

Um potenzielle Bodenbrüter nicht zu beeinträchtigen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorgesehen. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten.

Das Ausgleichsverhältnis für Gehölzverluste im Bereich der Kreisstraße wird anhand ihrer Altersklassen festgelegt, d. h., dass Bäume der Altersklasse 1 im Verhältnis 1:1, Altersklasse 2 im Verhältnis 1:2, Altersklasse 3 im Verhältnis 1:3 und Altersklasse 4 im Verhältnis 1:4 ausgeglichen werden.

Für den Ausbau des Kreisverkehrs innerhalb der Kreisstraße K 45 sollen dem Lageplan zufolge 9 Bäume der Alterskategorie 3 entfallen. Die Neuanpflanzung von 27 Bäumen erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die Maßnahme wird im Rahmen einer Selbstverpflichtung durch die Gemeinde realisiert.

Zur Kompensation des Verlustes einer Lebensstätte der Feldlerche erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Brachstreifens auf bisher als Acker genutzten Flächen innerhalb eines ackerbaulich genutzten Gebietes abseits des Vorhabengebietes. Alternativ ist auch die Entwicklung von nur extensiv genutztem mesophilen Grünland möglich. Dies soll auf dem Flurstück 60/1, Flur 1 in der Gemarkung Leiferde realisiert werden.

Für das Ausgleichsdefizit, das durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, ist ein Ausgleich zu fordern. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

#### **- Fläche**

Die Beeinträchtigungen des Flächenverbrauchs sind erheblich. Einen Vorteil bietet die Nutzung einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Mit der Festsetzung der GRZ wird eine lockere Bebauung geschaffen und somit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gebracht.

#### **- Schutzgut Wasser**

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird vermindert durch die Vorgabe der Oberflächenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück sowie die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens auf der öffentlichen Grünfläche.

#### **- Schutzgut Landschaft**

Für die Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch das allgemeine Wohngebiet ist neben Einzelbaumpflanzungen auch die Anlage einer Grünfläche mit einer Baum-Strauch-Hecke am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen festgesetzt.

Um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigelegt. Sie erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.



---

### 3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

---

#### - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich weiterhin durch die Ackernutzung geprägt werden.

#### - Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind vor allem auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht worden. Auf die Alternativflächen und die Baulücken für Nachverdichtungen besteht aktuell sowie im Zeitrahmen des Planungshorizontes eigentumsrechtlich kein Zugriff.

Bei Verzicht auf diese Planung würde an anderer Stelle eine weitere Planung auf bereits wirksam dargestellten Wohnbauflächen für ein Wohngebiet erforderlich werden.

Im Rahmen der Planung käme die Festsetzung einer kleineren Grundflächenzahl in Betracht. Sie wurde verworfen, da die gewählte Größe unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und zu Gunsten einer verträglichen maßstabsgerechten Nachbarschaft als angemessen erachtet wird.

---

## 3.3 Zusatzangaben

---

### 3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

---

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

### 3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

---

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

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

### 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

Mit dem Bebauungsplan "Mühlenberg IV" mit örtlicher Bauvorschrift, der eine Fläche von 6,40 ha umfasst, werden 4,41 ha allgemeines Wohngebiet, 1,24 ha Straßenver-

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

kehrflächen, 0,31 ha landwirtschaftlichen Wege, 0,01 ha Fußwege und 0,43 ha Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde südlich der Kreisstraße K 45/ "Volkser Straße" am Übergang zur freien Landschaft. Um diesen verträglich zu gestalten, ist im Westen und Süden eine Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Die Entstehung einer dichten Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gewährleistet auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Mit der Planung werden voraussichtlich ca. 55 Bauplätze entstehen können.

So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für die Eigenentwicklung in Leiferde entsprechend dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Rechnung getragen. In der Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung der Ortslage wird in angemessener Weise ermöglicht, am bisherigen Ortsrand die Siedlung als Ergänzung zum bestehenden Baugebiet "Mühlenberg II" zu erweitern.

Nach der Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 2,42 Werteinheiten bezogen auf einen Hektar.

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

Das Ausgleichsverhältnis für Gehölzverluste im Bereich der Kreisstraße wird anhand ihrer Altersklassen festgelegt, d. h., dass Bäume der Altersklasse 1 im Verhältnis 1:1, Altersklasse 2 im Verhältnis 1:2, Altersklasse 3 im Verhältnis 1:3 und Altersklasse 4 im Verhältnis 1:4 ausgeglichen werden.

Für den Ausbau des Kreisverkehrs innerhalb der Kreisstraße K 45 sollen dem Lageplan zufolge 9 Bäume der Alterskategorie 3 entfallen. Die Neuanpflanzung von 27 Bäumen erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die Maßnahme wird im Rahmen einer Selbstverpflichtung durch die Gemeinde realisiert.

Zur Kompensation des Verlustes einer Lebensstätte der Feldlerche erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Brachstreifens auf bisher als Acker genutzten Flächen innerhalb eines ackerbaulich genutzten Gebietes abseits des Vorhabengebietes. Alternativ ist auch die Entwicklung von nur extensiv genutztem mesophilen Grünland möglich. Diese soll in der Gemarkung Leiferde Flur 1 Flst. 60/1 erfolgen.

Für das Ausgleichsdefizit, das durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, ist ein Ausgleich zu fordern. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

### 3.3.4 Quellenangaben

---

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der derzeit geltenden Fassung

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) v. 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der derzeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) v. 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der derzeit geltenden Fassung
- Regionales Raumordnungsprogramm 2008, Zweckverband Großraum Braunschweig.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7) in der derzeit geltenden Fassung
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7) in der derzeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896) in der derzeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Daten zur Natur 2008, nach Ssymank 1994)
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. Fass. d. Bekanntm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit geltenden Fassung
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – Teil 1; 07//2002
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – Teil 1, 01/2018
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) in der derzeit geltenden Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit geltenden Fassung

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil <sup>14)</sup>
Allgemeines Wohngebiet	4,41 ha	70 %
Private Grünfläche	0,16 ha	3 %
Öffentliche Grünfläche	0,27 ha	4 %
Straßen und Wege	1,43 ha	23 %
<b>Planbereich</b>	<b>6,40 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Leiferde hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Mühlenberg IV" eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gilt, unabhängig davon, ob für die Gebäude und Anlagen eine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht oder diese verfahrensfrei sind.

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet den westlichen Ortsrand für Leiferde und den Übergang zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung und der Anzahl der Stellplätze regelt. Im Rahmen des neu festgesetzten Baugebiets werden Regelungen getroffen, die den Maßgaben in der Nachbarschaft in etwa entsprechen und eine übermäßige Belastung des öffentlichen Raumes durch parkende Fahrzeuge vermeiden sollen.

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

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3.

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und die Anzahl der Einstellplätze und Garagen.

Zu § 2: In der Ortslage Leiferde sind geneigte Dächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch eine Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flach geneigte Dächer oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 3: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, typische Dachfarben des traditionellen Ortsbildes aufzunehmen, wobei insbesondere auch eine Oberfläche ausgeschlossen werden soll, die durch hochglänzende

<sup>14)</sup> Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Materialien das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Hiervon ausgenommen sind die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten.

Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

- Zu § 4: Um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu gestalten, werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen. Diese erstrecken sich u. a. auf die Höhe, die im Straßenraum auf 1,20 m begrenzt wird.
- Zu § 5: Zur ausreichenden Versorgung der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 mit Einstellplätzen sind im Plangeltungsbereich je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke mit Wohnungen, die dem betreuten Wohnen dienen. Für betreute Wohnungen ist je zwei Wohnungen mindestens ein Stellplatz oder eine Garage zu errichten.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Artenschutz

Am 23.07.2021 gibt die **KONU** folgende Hinweise:

Wir empfehlen, unbedingt eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung auszuwählen und über sinnvolle Betriebszeiten den Lichteinfluss weiter zu verringern (siehe z. B. NLWKN "Informationsdienst Niedersachsen 03/2012").

### - Vorbeugender Brandschutz

Am 17.07.2019 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante allgemeine Wohngebiet mit min. 48 m<sup>3</sup>/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, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie 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 größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Am 12.07.2019 gibt der **Samtgemeindebrandmeister** folgende Hinweise:

Löschwasserversorgung:

Auf Grundlage der aktuellen Planungsunterlagen kann unter Anwendung des DVGW Arbeitsblattes W405 von einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h ausgegangen werden. In der Regel kann dieser Bedarf vollständig aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung mittels Hydranten entnommen werden, ohne dass besondere Maßnahmen seitens des Wasserverbands Gifhorn erforderlich sind. Ein höherer Löschwasserbedarf könnte sich ergeben, sollten überwiegend Gebäude mit nicht feuerhemmenden Umfassungen oder weichen Bedachungen vorhanden sein und sich somit eine höhere Gefahr der Brandausbreitung ergeben. Dies kann durch entsprechende Regelungen in der örtlichen Bauvorschrift vermieden werden. Die Schaffung einer alternativen Löschwasserquelle zur öffentlichen Trinkwasserversorgung wird jedoch grundsätzlich empfohlen.

Gem. AGBF bund Information "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" (Stand Oktober 2018) sollen die Abstände der Hydranten untereinander nicht mehr als 150 Meter betragen. Ferner wird gefordert, dass die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein muss. Es wird empfohlen, Hydranten als Überflurhydranten auszuführen.

Verkehrswege:

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). Für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein (Feuerwehrezufahrt). Auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt am 12.08.2021 folgende Hinweise:

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschatz (max. 48 m<sup>3</sup>/h) erfüllt.

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

#### **- Archäologische Denkmale**

Am 17.07.2019 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

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

#### **- Erdfallgefährdung**

Am 01.07.2019 gibt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** folgende Hinweise:

Im Untergrund der Planungsflächen liegen Karbonatgesteine der Ober- und Unterkreide. Die löslichen Karbonatgesteine liegen in einer Tiefe, in der mitunter durch unregelmäßige Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können. Irreguläre Auslaugung konzentriert sich auf einen eng begrenzten Bereich und kann vereinzelt zur Entstehung von Hohlräumen führen. Erdfälle sind im Planungsgebiet selten und im Umfeld von 15 km Entfernung nicht bekannt. Die Planungsfläche wird somit der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet (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 daher nicht erforderlich.

Am Planungsstandort liegt nach unseren Unterlagen gut tragfähiger Baugrund vor.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

### **- Ver- und Entsorgung**

Die **Untere Abfallbehörde** gibt am 23.07.2021 folgende Hinweise:

Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen. Im östlichen Plangebiet sind Stichstraßen mit Wendeanlagen eingeplant, die ein Befahren des Müllfahrzeuges nicht ermöglichen. Hier sind im Zuwegungsbereich geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher. Der Wirtschaftsweg entlang des westlichen Plangebietes ist als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen. Diese Verkehrsfläche ist für die Abfallentsorgung befahrbar herzustellen, um die Weiterfahrt vom Bockeroder Weg Richtung Volkser Straße zu ermöglichen.

Der **Wasserverband Gifhorn** gibt am 12.08.2021 folgende Hinweise:

#### **Niederschlagswasser:**

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine schadlose Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ganzjährig auf den Grundstücken erfolgen kann, daher wird jedes Grundstück eine Grundstücksanschlussmöglichkeit vorgehalten, an die angeschlossen werden kann.

Das Bodengutachten wird ergänzt, um festzustellen ob in Teilbereichen ein Anschluss an die NWKanalisation erfolgen muss. In diesen Bereichen ist dann zwingend ein Niederschlagswasseranschluss der Grundstücke zu erstellen, an dem anzuschließen ist.

Wenn Zisternen oder ähnliches für das Auffangen des Niederschlagswassers auf den Grundstücken installiert wird, sind diese mit einem Notüberlauf an die NW-Grundstücksanschlusschächte anzuschließen.

#### **Hinweis zur Schmutzwasserentsorgung:**

Das erforderliche Schmutzwassersammelpumpwerk wird auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens mit angeordnet.

### **- Kampfmittel**

Das **LGLN** gibt am 18.06.2021 folgende Hinweise:

Empfehlung: Luftbildauswertung

#### **Fläche A**

<i>Luftbilder:</i>	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
<i>Luftbildauswertung:</i>	Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
<i>Sondierung:</i>	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
<i>Räumung:</i>	Die Fläche wurde nicht geräumt.



Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

**Belastung:** Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

**Empfehlung:** kein Handlungsbedarf

### **Fläche B**

**Luftbilder:** Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

**Luftbildauswertung:** Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

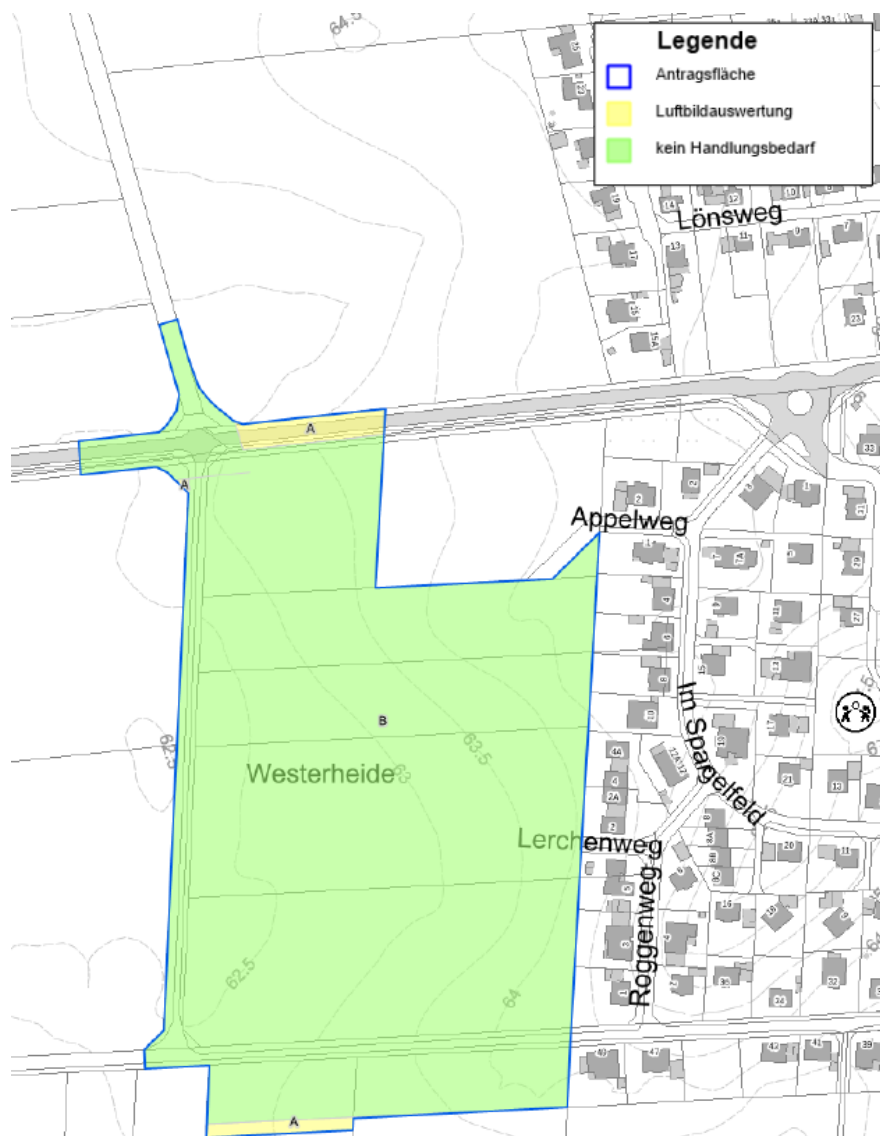
**Sondierung:** Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

**Räumung:** Die Fläche wurde nicht geräumt.

**Belastung:** Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

**Hinweise:**

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.



---

## **7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 13.06.2019 bis zum 12.07.2019 in der Verwaltung beteiligt, die allgemeinen Planungsziele wurden bekannt gegeben. Es bestand die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

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

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.07.2019 aufgefordert.

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

---

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 21.06.2021 bis zum 23.07.2021 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 18.06.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

---

## **8.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **8.1 Planungsziel**

---

Mit dem Bebauungsplan "Mühlenberg IV" mit örtlicher Bauvorschrift, der eine Fläche von 6,40 ha umfasst, werden 4,41 ha allgemeines Wohngebiet, 1,24 ha Straßenverkehrsflächen, 0,31 ha landwirtschaftlichen Wege, 0,01 ha Fußwege und 0,43 ha Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Leiferde südlich der Kreisstraße K 45/ "Volkser Straße" am Übergang zur freien Landschaft. Um diesen verträglich zu gestalten, ist im Westen und Süden eine Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Die Entstehung einer dichten Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gewährleistet auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Mit der Planung werden voraussichtlich ca. 55 Bauplätze entstehen können.

So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für die Eigenentwicklung in Leiferde entsprechend dem Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Rechnung getra-

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

gen. In der Nachbarschaft zur vorhandenen Bebauung der Ortslage wird in angemessener Weise ermöglicht, am bisherigen Ortsrand die Siedlung als Ergänzung zum bestehenden Baugebiet "Mühlenberg II" zu erweitern.

## **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und dereteiligungsverfahren/ Abwägung**

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind.

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

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

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, landwirtschaftliche Belange und des Immissionsschutzes sowie die Behandlung des Oberflächenwassers und der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Festsetzungen und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

Des Weiteren wurde ein Baugrundachten erstellt, dessen Ergebnisse bei der Realisierung der Planung berücksichtigt wurden.

Zur Ermittlung der Eingriffsbilanz haben zuvor Ortsbegehungen stattgefunden.

Mit der Realisierung des Baugebietes wird für die betroffenen Arten das Lebens- bzw. Nahrungsgebiet teilweise zerstört. Bei dem überwiegenden Teil der betroffenen Brutvogelarten handelt es sich um die weit verbreiteten Arten, die in verschiedenen Landschaftstypen vorkommen und nicht an spezifische Biotope oder Lebensraumstrukturen gebunden sind. Unter den biotopspezifischen Brutvogelarten finden sich entsprechend den Verhältnissen im Planungsraum vor allem Arten der offenen und halboffenen Landschaft sowie der Siedlungsränder. Insofern wird die Beeinträchtigung für die von der Planung betroffenen Arten als gering eingestuft.

Mit Beginn der Bauphase findet eine Verdrängung von Tieren und Pflanzen statt. Darüber hinaus ist mit Störungen durch Geräusche, Erschütterungen und Stäube in den angrenzenden Gebieten zu rechnen. Diese Störungen sind allerdings nicht dauerhaft und es ist aufgrund der vielfältigen Struktur angrenzender Gebiete davon auszugehen, dass den Tieren Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Die Verdrängung der aktuell vorhandenen Tiere und Pflanzen ist dauerhaft. Dagegen wird mit dem neuen Biotoptyp Ziergarten ein Siedlungsraum für andere Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Der Artenschutz gilt unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen direkt. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwick-

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

lungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Baufeldfreimachung und ggf. der Gebäudeabriss hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu beginnen.

Für Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen.

Denkmalschutzrelevante Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

Nach der Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 2,42 Werteinheiten bezogen auf einen Hektar.

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

Das Ausgleichsverhältnis für Gehölzverluste im Bereich der Kreisstraße wird anhand ihrer Altersklassen festgelegt, d. h., dass Bäume der Altersklasse 1 im Verhältnis 1:1, Altersklasse 2 im Verhältnis 1:2, Altersklasse 3 im Verhältnis 1:3 und Altersklasse 4 im Verhältnis 1:4 ausgeglichen werden.

Für den Ausbau des Kreisverkehrs innerhalb der Kreisstraße K 45 sollen dem Lageplan zufolge 9 Bäume der Alterskategorie 3 entfallen. Die Neuanpflanzung von 27 Bäumen erfolgt außerhalb des Plangebietes. Die Maßnahme wird im Rahmen einer Selbstverpflichtung durch die Gemeinde realisiert.

Zur Kompensation des Verlustes einer Lebensstätte der Feldlerche erfolgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme die Anlage eines Brachstreifens auf bisher als Acker genutzten Flächen innerhalb eines ackerbaulich genutzten Gebietes abseits des Vorhabengebietes. Alternativ ist auch die Entwicklung von nur extensiv genutztem mesophilen Grünland möglich. Diese soll in der Gemarkung Leiferde Flur 1 Flst. 60/1 erfolgen.

Für das Ausgleichsdefizit, das durch Versiegelung insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen kann, ist ein Ausgleich zu fordern. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den externen Flächen in der Gemarkung Leiferde, Flur 4, Flurstücke 72/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76, 77, 162/68, 163/70, 164/71, 165/73, 172/74 durch die Aufstockung forstwirtschaftlicher Flächen.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist dem Kapitel 7.0 der Begründung zu entnehmen.

---

Gemeinde Leiferde, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 26.10.2021 durch den Rat der Gemeinde Leiferde unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Leiferde, den 22.11.2021

gez. Michael Zobjack  
(Gemeindedirektor)

Siegel