

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 7,50m Oberkante baulicher Anlagen über Bezugspunkt, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Versorgungsfläche Abfall-Glascontainer

Gasleitung, erforderliche Schutzstreifen beachten; die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Mindestgrößen für die Baugrundstücke wie folgt festgesetzt: Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 300 m² und für Reihenhäuser je 250 m².

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB und § 16 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Plangebiet eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe (OK) von 7,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der geplanten Verkehrsfläche (Schachdeckel) im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit bei Einzelhäusern, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.

4. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt: Zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen ist ein unbebauter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten sowie Einfriedungen.

5. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen und sind daher unzulässig.

6. Die maximale zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt: a) bei Einzelhaus- und Baugrundstücken 4 m b) bei Doppelhaus- und Reihenhäusergrundstücken 3 m.

7. Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation. a) Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.

Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigerverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorVO, NI).

b) Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.

c) Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen. d) Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

8. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Baugrundstück ein standortheimischer Laubbau gem. der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

9. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens je 200 m² versiegelter Fläche ein standortheimischer Laubbau gem. der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

10. Innerhalb der privaten Grünfläche 1 mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine mindestens 10 m breite Strauch-Baum-Hecke mit der Funktion einer Spritzschutthecke zu entwickeln. Für diese gilt Folgendes:

- a) Es ist eine Hecke mit Arten der Artenliste 2 mit einem Pflanzabstand 1,00 m bis 2,00 m zu pflanzen. Die äußeren 5 m sind zum Schutz gegen die Abwassererregung als dreireihige Gehölzpflanzung mit einem Reihenabstand von 1,00 m bis 2,00 m anzulegen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu verwenden. b) Je angefangener 100 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste 1 zu pflanzen. c) Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

11. Innerhalb der privaten Grünfläche 2 gilt zugleich eine Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Nr. Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die vorhandene Strauchhecke ist artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges mit landschaftsgerechten Gehölzarten zu ersetzen.

12. Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten oder vergleichbar mit 2000K oder weniger (warmweiß) zulässig. Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

13. Der Beginn der Baumaßnahmen, das Fällen und Roden von Gehölzen sowie das Entfernen der Vegetationsdecke hat nur außerhalb der Vegetationsperiode (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September) zu erfolgen.

Hinweis:

- 1. Die genannten Normen sind im Niedersächsischen Ministerialblatt veröffentlicht bzw. bei der Samtgemeinde Meinersen einsehbar. 2. Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Artenliste 1 Baumartige Gehölze

Table with 3 columns: Name, German name, Height/Breadth. Includes species like Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula pendula, etc.

Mittelgroße und kleine Laubbäume;

Table with 3 columns: Name, German name, Height/Breadth. Includes species like Acer campestre, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, etc.

Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

Table with 3 columns: Name, German name, Height/Breadth. Includes species like Roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, etc.

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Volkse-West". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung), die Höhe der Einfriedungen und für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

§ 3 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und bis zu 45° zulässig. Hierfür ausgenommen sind Dächer von Terrassen sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

§ 4 - Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Es sind nur nichtglänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig: Farbreihe Rot: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot, Farbreihe Orange: RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange, Farbreihe Braun: RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8023 Orangenbraun, Farbreihe Grau: RAL 7016 Anthrazitgrau. Zwischentöne sind zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration auch von farblich abweichenden Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. 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.

§ 5 - Anzahl der Stellplätze und Garagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Im Plangeltungsbereich sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 6 - Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante der geplanten Verkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Privatgrundstück.

§ 7 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

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

Hillerse, den 06.12.2023

gez. R. Heuer (Gemeindedirektor) Siegel Ralf Heuer

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Hillerse hat in seiner Sitzung am 15.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Hillerse, den 06.12.2023

gez. R. Heuer (Gemeindedirektor) Siegel Ralf Heuer

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000) Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *) Unzutreffendes bitte streichen.

Gifhorn, den 27.11.2023 gez. J. Erdmann Siegel (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von: Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 22/11/2023

gez. Li, gez. H. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

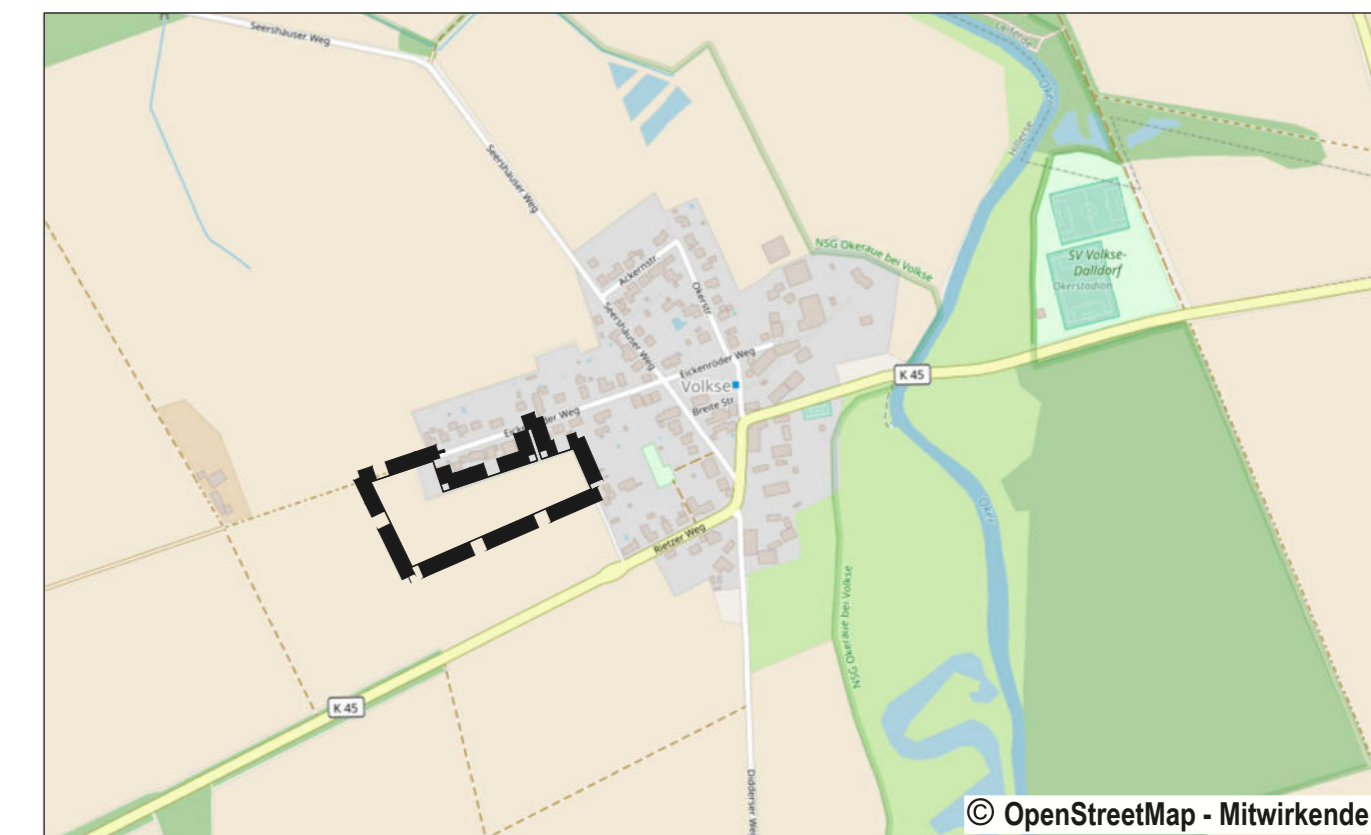
Hillerse, den

(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hillerse hat in seiner Sitzung am 08.03.2023 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.



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

Hillerse, den

.....

(Gemeindedirektor)

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 21.04.2023 bis 31.05.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hillerse, den 06.12.2023

gez. R. Heuer (Gemeindedirektor) Siegel Ralf Heuer Der Rat der Gemeinde Hillerse hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 21.11.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Hillerse, den 06.12.2023

gez. R. Heuer (Gemeindedirektor) Siegel Ralf Heuer

Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.12.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. 13 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.12.2023 in Kraft getreten.

Hillerse, den 04.01.2024

gez. R. Heuer (Gemeindedirektor) Siegel Ralf Heuer

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

Hillerse, den

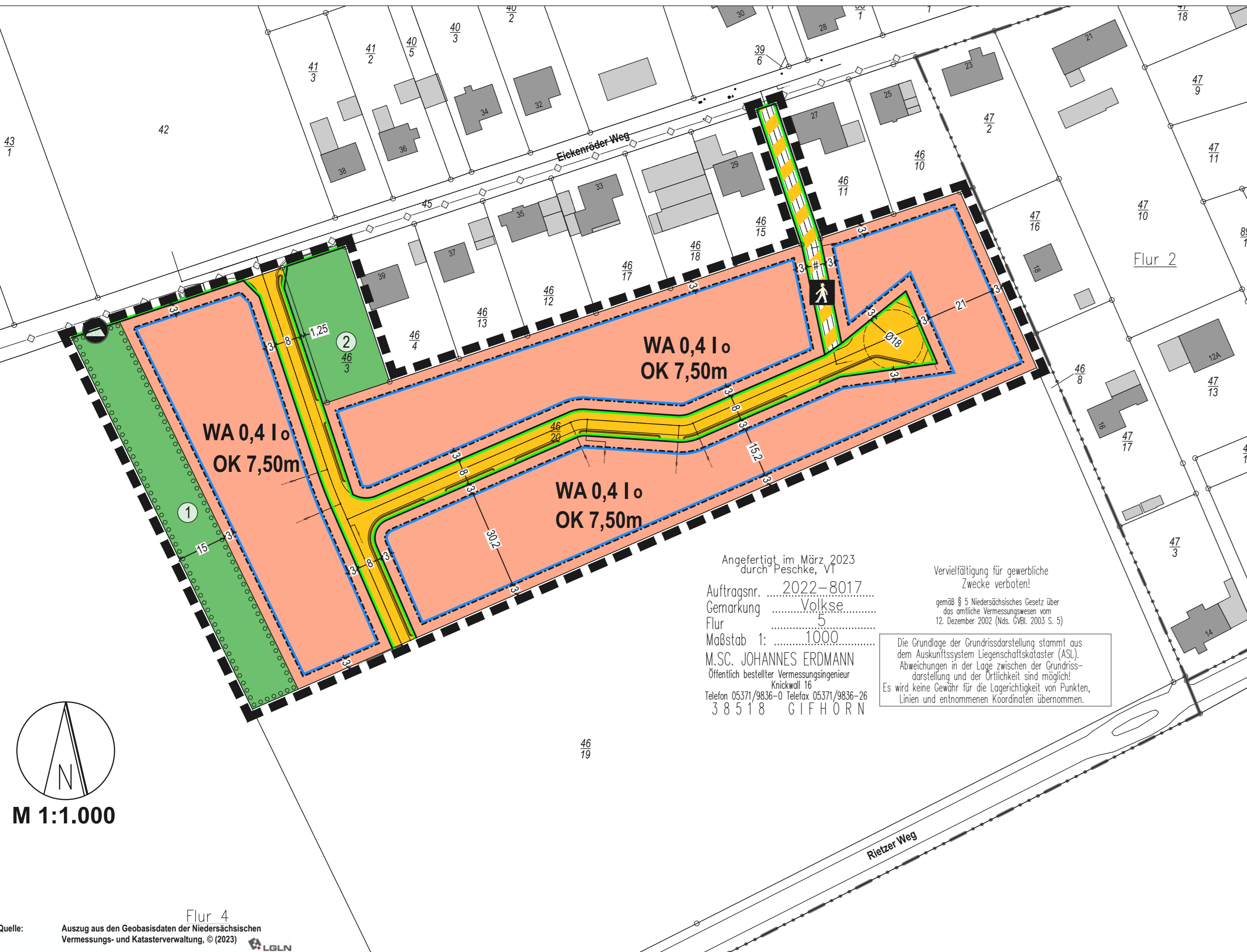
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Hillerse Ortsteil Volkse Volkse-West mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

970/594



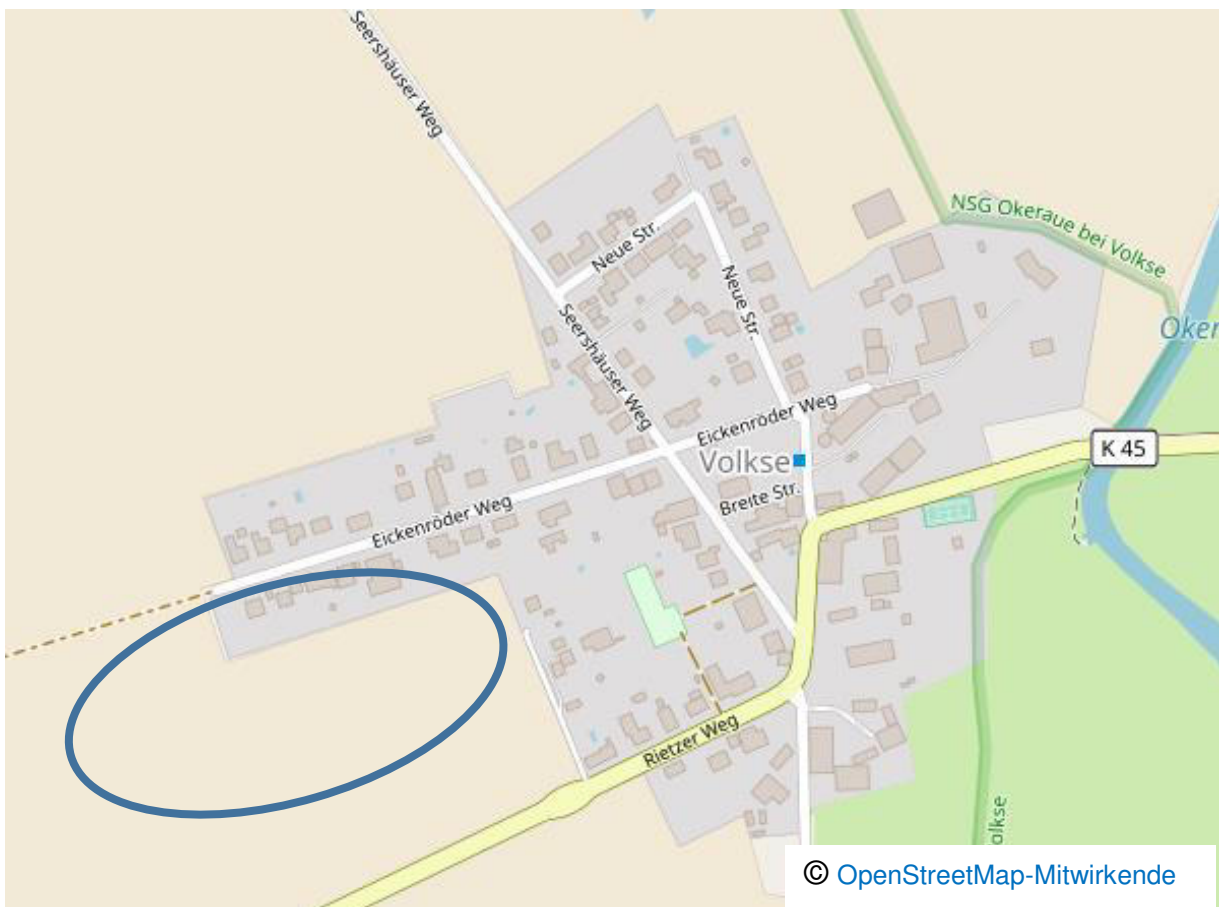
Angefertigt im März 2023 durch Peschke, Vt Auftragsnr. 2022-8017... Bemerkung: Volkse Flur Maßstab 1: 1.000 M.Sc. JOHANNES ERDMANN Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Die Grundlage der Grundrisserstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrisserstellung und der Örtlichkeit sind möglichst genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.



Begründung zum Bebauungsplan "Volkse-West" mit örtlicher Bauvorschrift



Stand:
In Kraft getretene Fassung

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

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

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
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	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)	6
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Grünordnung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Brandschutz	10
2.6 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	11
2.7 Landwirtschaftliche Immissionen	12
2.8 Archäologie	12
2.9 Kampfmittel, Altlasten	13
3.0 Umweltbericht	13
3.1 Einleitung	13
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	16
3.2.2 Entwicklungsprognose	22
3.2.3 Wechselbeziehungen	23
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	24
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	25
3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	26
3.3 Zusatzangaben	26
3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	27
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
3.3.4 Quellenangaben	28
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	29
4.0 Flächenbilanz	32
5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift	32
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	34
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	34
8.0 Zusammenfassende Erklärung	35
8.1 Planungsziel	35
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	35
9.0 Verfahrensvermerk	38
Anhang: Artenliste	39

Gemeinde Hillerse, 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. 20.470 Einwohner (amtliche Einwohnerstatistik Samtgemeinde Meinersen, Stand: 01.02.2023). Davon leben in der Gemeinde Hillerse rd. 2.470 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 20.460 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Hillerse liegt im Süden des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Ortsteilen Hillerse und Volkse. In der Gemeinde Hillerse sind rd. 2.470 Einwohner ansässig, davon rd. 240 in Volkse.

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

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

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

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

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

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

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

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

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Samtgemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)²⁾ für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist 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.

Die Gemeinde Hillerse verfügt über eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Mit einer Kirche und umfangreichen Sportanlagen sowie einem "Haus der Vereine" ist eine gute Basisinfrastruktur gegeben.

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 Volkse von rd. 240 und der Gemeinde Hillerse von rd. 2.470 Einwohnern entspricht das einem Bedarf von knapp einer Wohneinheit. Für den Zielzeitraum des Bebauungsplanes, der hier mit 5 - 10 Jahren angenommen wird, ergibt sich somit ein Bedarf an 5 - 10 Wohneinheiten. Um das Baugebietes mit ca. 20 Bauplätzen für den langfristigen Bedarf umsetzen zu können, wurde eine raumordnerische Zielvereinbarung geschlossen.

In den zeichnerischen Festlegungen des RROP ist der Bereich als Vorbehaltsfläche für Abwasserverwertung festgelegt (IV 4 (3)). Der Abwasserverband Braunschweig als Betreiber der Fläche wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 05.11.2021 an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 30.11.2021 hat dieser keine Bedenken gegen die Planung geäußert:

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen nach Prüfung durch den Abwasserverband Braunschweig grundsätzlich keine Bedenken.

Westlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mit gereinigtem Abwasser beregnet werden. Diese Flächen sind im Landesraumordnungsprogramm als Vorranggebiet "Abwasserverwertung" gekennzeichnet. Gemäß der Wasserrechtlichen Erlaubnis sind diese Flächen gegenüber der Bebauung mit Sprüh-schutzhecken von min. 10 m Breite und 4 m Höhe abzugrenzen.

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

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Daher besteht seitens des Abwasserverbandes Braunschweig die Forderung, die im westlichen Bereich des Plangebietes dargestellte Grünfläche entsprechend der genannten Forderung zu gestalten.

Der Anregung des Abwasserverbandes Braunschweig wurde dahingehend gefolgt, dass im westlichen Bereich eine 15 m breite Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke festgesetzt wurde, welche zukünftig die angesprochene Funktion erfüllen wird.

Die Gemeinde geht davon aus, dass somit kein Konflikt mit der Raumordnung besteht.

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

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

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

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

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 350 m in der Ortsmitte, dort bestehen Anschlussmöglichkeiten zu den Buslinien 145 (Dalldorf – Leiferde), 143 (Hillerse – Meinersen) und BB41 (Hahnenhorn –Hillerse).

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dar, für die im Rahmen der 40. Änderung Wohnbaufläche vorgesehen ist. Die Planung wird im Ergebnis aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortslage, südlich des Baugebietes "Eickenröder Weg" mit seiner 1. Änderung. Mit diesen Bebauungsplänen war Dorfgebiet entwickelt worden. Östlich befindet sich die bebaute Ortslage, von Volkse, die bis jetzt nicht bauleitplanerisch gesichert wurde. Südlich und Westlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Unter Berücksichtigung des aktuellen Baugesetzbuches hat die Gemeinde parallel zur Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag in dem in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Die Widmung der neuen Planstraßen erfolgt gem. § 6 (5) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) mit der Verkehrsübergabe.

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

Um das neue Baugebiet gestalterisch an die vorhandene Bebauung anzupassen, wird dem Plan eine örtliche Bauvorschrift beigefügt.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um in der Ortschaft Volkse die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Einfamilienhäuser entsprechend der Nachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung fortzuschreiben. Damit wird der Aufgabe Rechnung getragen, zur Bereitstellung von Wohnraum für bereits ortsansässige bzw. deren Kinder. Es wird dazu beigetragen, eine angemessene Wohnraumvorsorge für alle Bevölkerungsschichten zu treffen.

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.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Westen der bebauten Ortslage von Volkse angrenzend an das bestehende Baugebiet "Eickenröder Weg" ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Dabei werden überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

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.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden an anderer Stelle wird für das 1,19 ha umfassende allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ)

großzügig mit 0,4 gewählt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. auf bis zu 60 % möglich. Mit der zulässigen Überschreitung für Garagen und Stellplätze können somit maximal rd. 0,71 ha auf den Bauflächen versiegelt werden. Im Hinblick auf die am stärksten nachgefragte Bauweise des Einfamilienhauses, auch für barrierefreies Wohnen und eine verträgliche Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wird im Plangebiet eingeschossige Bebauung vorgesehen. Dies berücksichtigt die vorrangig nachgefragte Wohnform des Einfamilienhauses. Auf diese Weise wird die Entstehung einer unangemessenen Kulissenwirkung vermieden.

Vor dem Hintergrund, dass die Entstehung von ausgebauten Dachgeschossen geregelt werden soll, erfolgt die Feinsteuerung der Höhenentwicklung durch die Vorgabe maximaler Gebäudehöhen (OK) von 7,50 m zum Bezugspunkt. Dies wird insbesondere aufgrund des Planungsziels, Wohnraum zu schaffen, als angemessen angesehen. In Verbindung mit den Gestaltungsvorschriften zu den Dächern soll im Ergebnis die Entstehung von Baukörpern verhindert werden, die den Eindruck einer zweigeschossigen Bauweise vermitteln. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung bildet nachvollziehbarerweise die Höhenlage der geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren 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. Um eine Bebaubarkeit durch Nebenanlagen, Gartenhäuser, Garagen etc. im Nahbereich der Erschließungsstraßen auszuschließen, erfolgt eine Regelung im Bebauungsplan.

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 weitergehende Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Mit Bezug auf die in der Ortslage vorhandene Bebauung wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser, von 300 m² für Doppelhaushälften und 250 m² je Reiheneinheit festgeschrieben. Weiter wird die Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit festgelegt. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit auf Einzelhausgrundstücken, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche je eine Wohnung in Doppelhaushälften oder je angefangene 250 m² Grundstücksfläche je Reiheneinheit eine Wohnung zulässig.

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 1 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.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Die maximale zulässige Anschlussbreite der Zufahrten und Zugänge für die Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche beträgt insgesamt bei Einzelhaus- und Baugrundstücken 4 m und bei Doppelhaus- und Reihenhaushausgrundstücken 3 m. Dies dient der Begrenzung an Versiegelung.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachmaterialien und –beschaffenheit, Höhe der Einfriedungen sowie die Anzahl der Stellplätze geregelt. Da die ÖBV die vorherrschende Bauweise berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente so geregelt, dass ein einheitliches, ruhiges Baugebiet beibehalten wird.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (dargestellt unter Pkt. 4.0) ist in der Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nach dem verwendeten Eingriff-Ausgleich-Modells nicht vollständig im Planbereich ausgeglichen werden kann. Hierzu werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche in dem Flächenpool östlich des Bebauungsplanes "Schierkenweg-Nordost" umgesetzt werden sollen. Durch die beschriebenen Maßnahmen wurde auf dem Flurstück 176 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse eine Aufwertung bilanziert, durch Errichtung von extensiven Grünlandstrukturen, durchsetzt von vereinzelt Gehölzinseln. Von den noch bestehenden 14.680 Werteinheiten je m² werden durch den vorliegenden Bebauungsplan 5.400 Werteinheiten je m² in Anspruch genommen.

2.2 Verkehrliche Belange

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 8,00 m zur inneren Erschließung festgesetzt. Diese unterteilt sich in eine Mischverkehrsfläche mit 5,60 m breite Fläche sowie seitlich angrenzenden Randstreifen von insgesamt 2,40 m Breite, in denen auch die Sickermulden untergebracht werden. Zusätzlich können in den Randbereichen die straßenbegleitenden Baumpflanzungen erfolgen. Das Maß wird im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewählt und als angemessen erachtet. Der Ausbau der Erschließung ist nach den Richtlinien zum Ausbau von Straßen (Rast 06) vorgesehen.

Um sicherzustellen, dass Einsatzfahrzeuge und die Müllabfuhr das neue Baugebiet anfahren können, wird im Osten des Gebiets ein Wendepunkt entsprechend der RAST 06 geplant.

Es werden weiterhin im Umfang von 0,04 ha Fußwege festgeschrieben. Hierzu wird auf eine bestehende Parzelle im Osten des Plangebietes zurückgegriffen, um eine fußläufige Anbindung an den Eickenröder Weg sicher zu stellen.

Um eine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind in den Planstraßen je angefangener 200 m² versiegelter Fläche Laubbäume als Hochstämme zu setzen. Eine Gliederung der Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen ist zur gestalterischen Einbindung der versiegelten Flächen notwendig und trägt zur Verkehrsberuhigung bei.

Dies stellt insbesondere im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine Ausgleichsmaßnahme dar.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Der Eickenröder Weg wird in Verlängerung der im Bereich der Bebauung vorhandenen Ausbaubreite ausgebaut. Die hier vorhandene Breite von rd. 5,50 m wird bis über die neue Zufahrt zum Baugebiet verlängert. Gleichfalls wird der nördlich vorhandene Gehweg mit einer Breite von rd. 1,70 m verlängert.

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 beigelegt, in der geregelt wird, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen 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. Zusätzlich erfolgt eine Begrünung durch straßenbegleitende Baumpflanzungen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan im Westen des Plangebietes rd. 0,19 ha private Anpflanzungen fest. Diese dient auch der Abgrenzung der auf den landwirtschaftlichen Flächen erfolgenden Verrieselung von vorgereinigten Abwässern. Immissionen aus der Feldbewirtschaftung sind auch Teil des allgemeinen ländlichen Wohnens – insbesondere in den Randlagen von Dörfern. Anzeichen für eine übermäßige Beeinträchtigung derartiger Störungen sind für den Planbereich nicht zu erkennen. Zur Minimierung der Emissionen und zur Einbindung der Flächen in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan im Übergang zur freien Feldflur Eingrünungsmaßnahmen auf einer Breite von 15 m fest, welche auch die Funktion eines Spritzschutzes erfüllen, zum Feldrand auf privater Grünfläche fest.

Die zuvor als Spritzschutz errichtete Strauchhecke in der privaten Grünfläche 2 wird mit Umsetzung des Baugebietes funktionslos. Aufgrund ihrer besonderen Funktion für die Avifauna und Fledermäuse, wird diese als zu erhaltend festgesetzt.

2.4 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 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 Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Es wird voraussichtlich

möglich sein, durch die geplante Aufhöhung, die Schmutzwasserentsorgung im Freigefälle zu realisieren.

Lediglich die Anbindung für Niederschlagswasser an ein bestehendes System oder eine Vorflut besteht nicht, so dass eine Versickerung vor Ort erforderlich wird. Dieses wird sowohl für die Baugrundstücke als auch für die Straßenverkehrsfläche erfolgen. Dieses kann z.B. durch Aufhöhung des Geländes unter Vergrößerung des Abstandes zum Bemessungsgrundwasserstand resp. Flächenversickerung erfolgen (siehe auch Kapitel 2.6 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie).

Bedingt durch den Grundwasserstand und die technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieanlage einer Einzelfallentscheidung der Unteren Wasserbehörde. Insofern ist bei einer geplanten Nutzung von Geothermie in jedem Fall ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig und vorab an die genannte Behörde zu stellen.

Bezüglich der Entsorgung des Schutz- und Niederschlagswassers hat der Wasserverband Gifhorn am 22.05.2023 folgende Hinweise mitgeteilt:

Schmutzwasser:

Abwasserströme sind zu trennen!

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Auslegung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sollten die Baugrundeigentümer ein entsprechendes Baugrundgutachten durchführen, damit gesicherte Annahmen für die Bestimmung der Versickerungsleistung vorliegen. Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

Bei zusätzlichem Einbau von Kellerdränagen ist das Einleiten von Grund- bzw. Dränagewasser in die Abwasseranlage grundsätzlich (gemäß der AEB § 7 Abs. 3b) nicht erlaubt.

Die notwendigen Versickerungsflächen in den öffentlichen Straßenbereichen sind baulich gegen Überfahren und Zweckentfremdung dauerhaft zu schützen!

2.5 Brandschutz

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

Dazu hat der Landkreis Gifhorn am 31.05.2023 folgende Hinweise gegeben:

- 1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen Allgemeines Wohngebiet mit mind. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW, für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75,00 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung*

"Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. *Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.*
3. *Liegen Gebäude mehr als 50,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8,00 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 gem. § 1 DVO-NBauO.*

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).

2.6 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie

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 1 BauGB).

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

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Insoweit erfolgt ein Eingriff in bisher ungestörten Boden.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens³⁾ wurde im gesamten Planbereich ab Tiefen von 0,50 m bis 5,00 m feinsandiger, schwach grobsandiger Mittelsand erkundet. Der Grundwasserstand im November 2021 wurde in einer Tiefe von rd. 2,00 bis 2,50 m unter der Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Dies entspricht Grundwasserständen von ca. 54,6 mNN bis 55,2 mNN. Der für die Dimensionierung der Versickerung erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist mit einer Höhe von 55,9 mNN anzusetzen. Nach Aussage des Gutachtens ist ein versickerungsfähiger Raum von 1.0 m gemäß DWA-A 138 bei der Verwendung von flachen Versickerungsanlagen möglich. Bei ergiebigen Niederschlägen sind auch Grundwasserstände von 56,3 mNN als höchster zu erwartender Grundwasserstand anzusetzen.

³⁾ bsp ingenieure: Erschließung Baugebiet "Volkse West", Volkse, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Braunschweig, 29.11.2021

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Gebäudegründungen sind als Flachgründungen auf Stahlbetonsohlen oder auf bewehrten Einzel- oder Streifenfundamenten möglich. Hierbei sind aufgrund der unterschiedlichen Bodenschichten die aufnehmbaren Sohlrücke bzw. Bemessungswerte des Sohlwiderstandes im Einzelfall zu betrachten. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die chemische Untersuchung des Baugrundes ergab keine besonderen Belastungen; es handelt sich um die Einbauklasse Z 0.

Die Geländehöhen schwanken zwischen rd. 57,1 mNN und 57,4 m üNN und ist insofern als weitestgehend eben einzustufen. Durch den für die Versickerung anzunehmenden mittleren höchsten Grundwasserstand von 55,9 mNN sowie den einzuhaltenden Abstand von 1 m mit der Unterkante der Versickerungsanlage zu eben diesem, wird die Unterkante der Versickerungsanlage bei maximal 56,9 mNN liegen müssen. Insofern ist von einer Erhöhung des Geländes auszugehen, um die Versickerung gewährleisten zu können.

2.7 Landwirtschaftliche Immissionen

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.

2.8 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes werden archäologische Funde vermutet.

Insofern bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Von Seiten der Kreisarchäologie wird empfohlen, um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Baudenkmale sind in der Umgebung des Plangebietes nicht betroffen.

2.9 Kampfmittel, Altlasten

Für den Planbereich wurde eine Auswertung auf Abwurfkampfmittel durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover durchgeführt. Im Ergebnis besteht aus Sicht der von dem LGLN zu bewertenden Belange kein Handlungsbedarf.



3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung sollen entsprechend dem Verfahrensstand der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt werden.

3.1 Einleitung

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

Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Ortsteils Volkse und umfasst rd. 1,78 ha. Die Nutzung erfolgt überwiegend als Ackerland mit rd. 1,68 ha. Im Norden besteht eine Strauchhecke auf einer Fläche von rd. 0,07 ha, welche der Abschirmung der vorhandenen Bebauung zur freien Feldflur dient. In den Randbereichen befinden sich im Umfang von rd. 0,03 ha Scherrasenflächen.

Mit dem Bebauungsplan "Volkse-West" mit örtlicher Bauvorschrift werden rd. 1,19 ha allgemeines Wohngebiet, 0,27 ha Straßenverkehrsflächen, 0,04 ha Fußweg und rd. 0,28 ha Grünflächen festgesetzt. Die Grünfläche gliedert sich zusätzlich in die Fläche 1 auf, innerhalb derer im Westen des Plangebietes eine dichte Strauch-Baum-Hecke auf rd. 0,19 ha zu errichten ist. Die Fläche 2 sichert die bestehende Strauchhecke auf 0,09 ha und lässt insofern eine geringfügige Erweiterung dieser zu.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50 %) eine Gesamtversiegelung in den Wohngebieten auf insgesamt maximal rd. 0,71 ha vor. Zusätzlich einer maximal möglichen 100 %igen Versiegelung innerhalb der Verkehrsfläche sowie Gehwegfläche von 0,31 ha wäre damit eine Gesamtversiegelung im Planbereich auf insgesamt bis zu rd. 1,02 ha bauplanungsrechtlich zulässig. Aufgrund der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers in den Straßenflächen durch offene Mulden sowie die Baumpflanzungen wird diese in der Umsetzung geringer ausfallen.

Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Volkse südlich des Baugebietes "Eickenröder Weg" am Übergang zur freien Landschaft. Um diesen verträglich zu gestalten, ist im Westen 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. 20 Bauplätze entstehen können.

So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für die Eigenentwicklung in Volkse Rechnung getragen.

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 ⁴⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁵⁾ ⁶⁾
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁷⁾
- Schutz von Kulturgütern ⁸⁾

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005

⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁸⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms⁹⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen und des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen ist darüber hinaus beachtet worden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt, deren Ergebnis unter dem Punkt naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell"¹⁰⁾.

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 Gifhorn¹¹⁾
- ☞ das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt. Für die Grundlagenermittlung der betroffenen Belange von Natur und Landschaft erfolgte am 11.06.2021 eine Biototypenerfassung.

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

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

⁹⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung

¹⁰⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

¹¹⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

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.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In den zeichnerischen Festlegungen des RRÖP ist der Bereich als Vorbehaltsfläche für Abwasserverwertung festgelegt (IV 4 (3)). Eine Nutzung für die Verrieselung erfolgt jedoch nicht. Weitere Festlegungen sieht die Raumordnung für das Plangebiet nicht vor.

Entsprechend der ackerbaulichen Nutzung wertet der Landschaftsrahmenplan die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Planbereich als eingeschränkt (Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften). Die Landschaftsbildeinheit besitzt eine Grundbedeutung.

Der Maßnahmen- und Entwicklungsplan (Karte 2) sieht für die Fläche kein Entwicklungsziel oder Maßnahmen vor.

Die Gemeinde berücksichtigt die allgemeinen Ziele der beiden Pläne durch die Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die naturschutzfachlich geringer bewerteten Ackerflächen und unter Beachtung gewisser Abstände zu den wertvoller eingestuften bzw. unter besonderen Schutzstatus gestellten Flächen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Innerhalb der Niedersächsischen Umweltkarten sind für den Planbereich keine besonderen Erfordernisse benannt. Die nächsten, in größerem Zusammenhang bestehenden wertvollen Bereiche für Brutvögel befinden sich im Bereich der Okeraue östlich der Ortslage, welche als Naturschutzgebiet BR 00135 "Okeraue bei Volkse" und Landschaftsschutzgebiet GF 00009 "Okertal" in den ergänzenden Randbereichen festgelegt ist. Dieser ist in der Raumordnung als Vorranggebiet für Hochwasserschutz (III 2.5.2 (6)) und für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/ (2)) festgelegt.

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme vom 11.06.2021 handelt es sich bei dem Plangebiet um Acker, der zum Zeitpunkt der Begehung mit Getreide bestellt war. Im Nordosten des Planbereiches befindet sich eine Strauchhecke als Abgrenzung zum Grundstück Eickenröder Weg Nr. 39. Den Wirtschaftsweg begleitet beidseitig eine Grasflur.

Im Bebauungsplanbereich werden ca. 1,78 ha Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurde, zur Entwicklung eines Wohngebietes herangezogen. Die Flächen gehen nach Süden und Westen in die offene Feldflur über. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Ortslage von Volkse an.

Durch die angestrebte Entwicklung eines Wohngebietes wird es zu vollständiger Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen im Planbereich kommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden auch weiterhin erhalten.

- 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.

Die Ackerfläche zählt hinsichtlich ihrer Naturnähe zu den bedingt naturfernen Biotoptypen (von geringer Bedeutung). Die Gehölzstrukturen im Nordosten des Planbereiches

hingegen sind höherwertig einzustufen, da sie eine potentielle Brut- und Niststätte für die Avifauna darstellt. Zusätzlich können Fledermäuse die südlichen Leitstrukturen der Bebauung und angrenzender Gehölzstrukturen nutzen.

Aufgrund der vorliegenden Biotoptypen wurden Bestandserfassungen¹²⁾ zu Brutvögeln sowie Fledermäusen vorgenommen. Das Untersuchungsgebiet wurde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus gewählt. Die erforderlichen Kartierungen erfolgten von März bis August 2019.

Brutvögel

Im Rahmen von vier Brutvogelkartierungen von Frühjahr bis Sommer 2021 wurden 30 Vogelarten nachgewiesen, welche vordringlich den vorhandenen Biotoptypen zuzuordnen sind; neun Arten, u.a. Rotmilan und Rauchschwalbe wurden als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler festgestellt. Die Reviere der erfassten Arten wurden überwiegend in den angrenzenden Hausgärten verortet. Im Plangebiet konnten zwei Reviere der Feldlerche erfasst werden.

Als streng geschützte Arten wurden der Kiebitz und der Turmfalke außerhalb des Planbereiches angetroffen. Der Rotmilan trat nur als Nahrungsgast im Plangebiet auf. In den angrenzenden Hausgärten wurden vier Brutvorkommen des Stars angetroffen, welcher als gefährdet in der Roten Liste Deutschland und Niedersachsen geführt wird.

Entsprechend dem § 7 BNatSchG sind sämtliche heimische Vogelarten besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG; darüber hinaus sind fünf der angetroffenen Arten als streng geschützt eingestuft. Die weiteren festgestellten Arten können als eine Gruppe der ungefährdeten Brutvögel mit Siedlungs-, Hecken- und Waldbindung zusammengefasst werden.

In der Bewertung stellt die Untersuchung fest, dass das Plangebiet keine Bedeutung als Fortpflanzungsareal für die Vogelwelt und eine eingeschränkte Bedeutung als Nahrungshabitat aufweist.

Aufgrund der Brut des Turmfalken in einem Kasten, angrenzend an das Plangebiet, ist von einer Störung des Neststandortes auszugehen. Um einen möglichen Verlust auszugleichen, wird die Errichtung eines Nistkastens für den Turmfalke außerhalb des Plangebietes am Rande der Freifläche empfohlen.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage:

Durch die geplante Bebauung sind artenschutzrelevante Wirkungen insbesondere für die Feldlerche und den Turmfalken denkbar bzw. wahrscheinlich. So kommt es durch die Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundenen Baumaßnahmen zu einer Störung der aktuellen Neststandorte der beiden Arten und zum Verlust der angrenzenden Freiflächen. Um eine Verletzung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung zu empfehlen. Demnach muss der Beginn der Baumaßnahme sowie die Entfernung von Gehölzen und der Vegetationsdecke außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) stattfinden. Für den Turmfalke sollte weiterhin ein Nistkasten außerhalb des neuen Baugebietes am Rand der Freifläche im räumlichen Zusammenhang zum früheren Turmfalken-Revier angebracht werden. Der Star ist von den betrachteten Maßnahmen nicht direkt betroffen, er hat seine Reviere im 100 m Puffer um das Plangebiet.

¹²⁾ Lewatana-Consulting Biologists: Bebauungsplanverfahren "Volkse West" in Hillerse, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Rullsdorf, Oktober 2021

Im Sinne der Vermeidung wird diesem Ansatz gefolgt und ein Nistkasten errichtet; dieses sichert die Gemeinde durch Selbstverpflichtung. Auf die Bauzeitenregelung erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Fledermäuse

Im Rahmen der durchgeführten Detektor-Erfassung wurden vordringlich die Breitflügel-fledermaus, die Zwergfledermaus, der Große Abendsegler sowie lichtsensible Arten Wasser- oder Teichfledermaus, Bartfledermaus erfasst.

Dabei besitzt das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Jagdhabitat, hier vordringlich in den Randstrukturen der Hausgärten im Norden des Plangebietes. Tages- und Winterquartiere konnten aufgrund fehlender geeigneter Strukturen gänzlich ausgeschlossen werden.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert. Die nachgewiesenen Arten sind außerdem im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und somit "streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse".

Die Untersuchung kommt abschließend zu folgender Bewertung:

Durch die Bebauung wird jedoch ein Jagdgebiet für Fledermäuse durch die Flächeninanspruchnahme und Beleuchtung zumindest teilweise entwertet oder auch zerstört. Namentlich zu nennen sind hier neben der Zwergfledermaus, der Breitflügelfledermaus und dem Großen Abendsegler auch die besonders lichtsensiblen Arten der Gattung Myotis (Wasser- oder Teichfledermaus, Bartfledermäuse). Daher sollte ein Lichtschutzkonzept erarbeitet und angewendet werden, so dass trotz Bebauung und Beleuchtung der Fläche ihr Wert als Jagdgebiet und Transferstrecke auch für lichtsensible Fledermausarten zumindest größtenteils erhalten bleibt und es nicht zu einem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) kommt.

Um dem Störungsverbot sicher vorzubeugen, erfolgt eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung. Diese muss einen geringen Anteil an Ultraviolett- und Blauanteilen im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter besitzen. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten oder vergleichbar mit 2000k oder weniger (warmweiß) zulässig. Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden. Einzige Ausnahme hierbei bildet die Straßenbeleuchtung.

- Schutzgut Fläche

Durch die Planung erfolgt ein planungsrechtlicher Zugriff auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die ca. 1,78 ha werden im Umfang von ca. 1,19 ha mit Bauflächen überplant. Weitere rd. 0,31 ha werden mit den Straßenverkehrsflächen und Fußwegen bebaut. Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, wenn für Volkse 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.

Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase ein und ist dauerhaft (Betriebsphase).

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 Boden

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Podsol mit sehr hohen Bodenfruchtbarkeit und hohen (200 - < 250 mm) Kapazität für Pflanzen verfügbares Wasser bestimmt.

Die Bodenwertzahl liegt bei 39, die Ackerzahl bei 41.

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 Bodenschutz¹³⁾ 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 wer-

¹³⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

den. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen 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 durch das Baugrundgutachten auch nicht nachgewiesen. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden besondere Gefahren für Schadstoffeinträge nicht vorbereitet.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es besteht eine hohe Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Das für Pflanzen verfügbare Wasser liegt bei 200 - 250 mm. Die Grundwasserneubildungsrate wird als sehr gering 0 – 50 mm/a eingestuft.

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Aufgrund der ausschließlich zulässigen Versickerung vor Ort ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Sollte die Ackerfläche drainiert sein, würde dieses zu keiner Verschlechterung der bisherigen Situation, eher zu einer Verbesserung führen. Verbesserungen des Schutzguts Grundwasser gehen mit Bodenverbesserungen einher, durch Stilllegungen im Bereich der Grünflächen und durch Bepflanzungsmaßnahmen sowie Bodenauflockerungen.

- 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 Bebauungsgebiete 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 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.

- Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn), die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden. Es erfolgt hierauf ein allgemeiner Hinweis auf der Planzeichnung.

Für das Schutzgut Bodendenkmal kann der Planbereich eine mittlere bis hohe Bedeutung besitzen. Ob die Vermutung des weiteren Vorkommens von Bodenfunden bestätigen wird, ist erst im Rahmen weiterer Bodenarbeiten zu klären.

Baudenkmale bestehen in der unmittelbaren Umgebung nicht. Es besteht keine Bedeutung für das Schutzgut.

- Schutzgut Mensch

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 privater Anpflanzungen abgemindert.

Hinweise auf Abwurfkampfmittel liegen entsprechend der durchgeführten Luftbilddauswertung 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.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

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

- 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 bepflanzbarer 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 Volkse.

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 Fläche 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 Entfall einer

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Ackerfläche, die Vögeln vordringlich zur Futtersuche dient, wird jedoch durch die Entstehung der geplanten Hausgärten überwiegend ausgeglichen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse trifft der Bebauungsplan einzelne Festsetzungen. Zusätzlich wird angrenzend an den Planbereich ein Nistkasten für den Turmfalken errichtet.

Für Baudenkmale entstehen durch die Planung keine negativen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation. Durch den Verdacht des Vorkommens von Bodendenkmalen kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, welche durch begleitende Maßnahmen bei Bodeneingriffen minimiert werden können. Dieses regelt der Bebauungsplan in seinen Hinweisen.

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. Gleiches gilt für das Schutzgut Wasser aufgrund der zwingend vorgegebenen Versickerung vor Ort. 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 sowie der unterschiedlichen Myotis-Arten. 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 Siedlungsrandern sowohl in die Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

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

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nur eingeschränkt im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird im Westen des Plangebietes eine Strauch-Hecke festgesetzt und die Strauchhecke im Norden erhalten.

Baumaßnahmen, das Fällen und Roden von Gehölzen sowie das Entfernen der Vegetationsdecke hat nur außerhalb der Vegetationsperiode (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September) zu erfolgen. So wird zum einen verhindert, dass Gelege von 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. Für den kartierten Turmfalken wird zusätzlich ein Nistkasten angrenzend an das Plangebiet errichtet werden.

Weiterhin sind u.a. für die Myotis-Arten für die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

- Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm sind planungsrechtlich auszuschließen. Landwirtschaftliche Emissionen sind im Rahmen des ländlichen Wohnens regelmäßig zu tolerieren.

- Schutzgut Fläche

Die Beeinträchtigungen des Flächenverbrauchs sind erheblich. Mit der Festsetzung der GRZ wird eine lockere Bebauung geschaffen und somit ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gebracht.

- Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung/ Bauanzeige bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

- Schutzgut Wasser

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch die Vorgabe der Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken sowie die geplante Muldenversickerung in der Straßenparzelle nicht erfolgen.

- 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.

- Schutzgut Klima/Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Wohnhäuser ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Für Baudenkmale besteht keine Beeinträchtigung.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für das Schutzgut Bodendenkmal wird aufgrund erfolgter Funde das Vorkommen weiterer vermutet. Ob die Vermutung des weiteren Vorkommens von Bodenfunden bestätigt wird, ist erst im Rahmen weiterer Bodenarbeiten zu klären, welches der Bebauungsplan entsprechend regelt.

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.

3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")¹⁴ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

¹⁴⁾ 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

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.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern entsprechend reagieren.

Unabhängig davon wird die Gemeinde im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan "Volkse-West" mit örtlicher Bauvorschrift, der eine Fläche von 1,78 ha umfasst, werden 1,19 ha allgemeines Wohngebiet, 0,27 ha Straßenverkehrsflächen, 0,04 ha Fußweg und rd. 0,28 ha Grünflächen festgesetzt. Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Volkse südlich des Baugebietes "Eickenröder Weg" am Übergang zur freien Landschaft. Um diesen verträglich zu gestalten, ist im Westen eine Anpflanzfestsetzung getroffen worden. Die Entstehung einer dichten Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gewährleistet auch einen Staub- und Sprühschutz gegenüber weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zusätzlich werden die vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes erhalten.

Mit der Planung werden voraussichtlich ca. 20 Bauplätze entstehen können.

So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für die Eigenentwicklung in Volkse Rechnung getragen.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Fläche, Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Hiervon vordringlich betroffen sind Ackerflächen.

Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt.

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Beeinträchtigungen von Baudenkmalen wurden nicht ermittelt. Für das Schutzgut Bodendenkmal wird aufgrund erfolgter Funde das Vorkommen weiterer vermutet. Ob die Vermutung des weiteren Vorkommens von Bodenfunden bestätigen wird, ist erst im Rahmen weiterer Bodenarbeiten zu klären, welches der Bebauungsplan entsprechend regelt.

Um die Verträglichkeit der geplanten Bauflächenerweiterung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zu überprüfen wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt dabei die von dem geplanten Baugebiet ausgehenden anlagen-, bau-

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Wirkfaktoren auf geschützte Arten, hier vorrangig der Brutvögel und der Fledermäuse.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der Aussage, dass eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist, wenn einzelne Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt werden.

Baumaßnahmen, das Fällen und Roden von Gehölzen sowie das Entfernen der Vegetationsdecke hat nur außerhalb der Vegetationsperiode (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September) zu erfolgen. So wird zum einen verhindert, dass Gelege von 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. Für den kartierten Turmfalken wird zusätzlich ein Nistkasten angrenzend an das Plangebiet errichtet werden.

Weiterhin sind u.a. für die Myotis- Arten für die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

Das Niederschlagswasser wird direkt auf den Baugrundstücken versickert; gleiches erfolgt für die Verkehrsflächen. Insofern erfolgt keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

Bei den Schutzgütern Boden und Fläche wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung bei der Umsetzung der Planung kommen.

Durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet wird ein Teil der Eingriffe kompensiert. Der verbleibende Teil des erforderlichen Ausgleichs wird auf planexternen Flächen erbracht. Hierfür wird auf einen Flächenpool der Gemeinde Hillerse zurückgegriffen.

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.

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Samtgemeinde Meinersen: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Niedersächsisches Klimaschutzgesetz (NKlimaG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- -Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"¹⁵⁾ (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 Biototypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biototyp 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 Biototypen 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 Biototypen
- Wiederherstellbarkeit der Biototypen
- Natürlichkeit der Biototypen

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

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- **Schutzgut Boden**
 - *Natürlichkeit des Bodens*
- **Schutzgut Wasser**
 - *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*
- **Schutzgut Klima/Luft**
 - *Filterleistung der Biotoptypen*
 - *klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*
- **Schutzgut Landschaftsbild**
 - *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

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

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

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

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen.“*

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotop-typen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Acker (A)	1,68	1	1,68	WA 1,19 ha 0,4 + 50% Versiegelung (X)	0,71	0	0,00
Artenarmer Scherrasen (GRA)	0,03	1	0,03	WA – neuzeitliche Ziergärten (PHZ)	0,48	1	0,48
Strauchhecke (HFS)	0,07	3	0,21	Einzelbäume in WA (HE) ca. 20 Stk. à 10m ²	(0,02)	2	0,04
				Private Grünfläche Strauch-Baumhecke (HSE)	0,28	3	0,84
				Öffentliche Wege und Straßenverkehrsfläche (x)	0,27	0	0,00
				Fußweg (x)	0,04	0	0,00
				Einzelbäume in Straßenraum (HE) ca. 12 Stk. à 10m ²	(0,01)	2	0,02
Summe:	1,78		1,92	Summe:	1,78		1,38
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			1,92	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			-1,38
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							1,38
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							1,92
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)							- 0,54

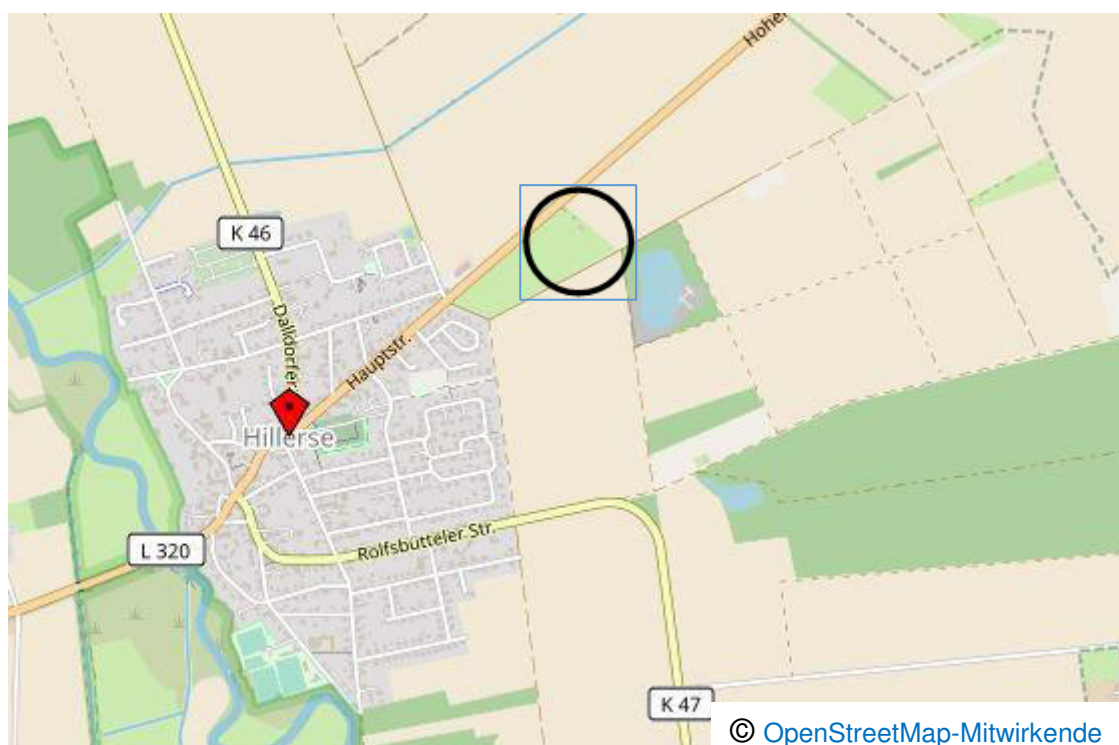
Der Flächenwert des Bestandes beträgt **1,92 Wertfaktoren** bezogen auf einen Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **1,38 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,54 Wertfaktoren** vor.

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

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 0,54 Werteinheiten bezogen auf den Hektar verbleibt.

Hierzu werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche in dem Flächenpool östlich des Bebauungsplanes "Schierkenweg-Nordost" umgesetzt werden sollen. Durch die beschriebenen Maßnahmen wurde auf dem Flurstück 176/1 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse eine Aufwertung bilanziert, durch Errichtung von extensiven Grünlandstrukturen, durchsetzt von vereinzelt Gehölzinseln. Von den noch bestehenden 14.680 Werteinheiten je m² werden durch den vorliegenden Bebauungsplan 5.400 Werteinheiten je m² in Anspruch genommen. Die Ausgleichsmaßnahme wird vor Satzungsbeschluss gesichert.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn



4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil ¹⁶⁾
Allgemeines Wohngebiet	1,19 ha	67 %
Private Grünfläche	0,28 ha	16 %
Straßen und Wege	0,31 ha	17 %
Planbereich	1,78 ha	100 %

5.0 Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Hillerse hat zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens parallel zum Bebauungsplan "Volkse-West" 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 Volkse und den Übergang zur freien Landschaft. Um an diesem sensiblen

¹⁶⁾ Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Übergang ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Gestaltung der Dachformen, der Dachdeckung, der Einfriedungen 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 das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Volkse-West".

Zu § 2: Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und die Anzahl der Einstellplätze und Garagen.

Zu § 3: In der Ortslage Volkse 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 § 4: 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 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 § 5: Zur ausreichenden Versorgung des allgemeinen Wohngebietes mit Einstellplätzen sind im Plangeltungsbereich je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Zu § 6: Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen.

Zu § 7: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Brandschutz

Wasserverband Gifhorn - Stellungnahme vom 22.05.2023

(...)

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 Grundschutz (48 m³/h) erfüllt.

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

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 05.11.2021 bis zum 03.12.2021 durch Veröffentlichung im Internet und Einsichtnahme 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 05.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.12.2021 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 21.04.2023 bis zum 31.05.2023 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 20.04.2023 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Ortsteils Volkse und umfasst rd. 1,78 ha. Die Nutzung erfolgt überwiegend als Ackerland mit rd. 1,68 ha. Im Norden besteht eine Strauchhecke auf einer Fläche von rd. 0,07 ha, welche der Abschirmung der vorhandenen Bebauung zur freien Feldflur dient. In den Randbereichen befinden sich im Umfang von rd. 0,03 ha Scherrasenflächen.

Mit dem Bebauungsplan "Volkse-West" mit örtlicher Bauvorschrift werden rd. 1,19 ha allgemeines Wohngebiet, 0,27 ha Straßenverkehrsflächen, 0,04 ha Fußweg und rd. 0,28 ha Grünflächen festgesetzt. Die Grünfläche gliedert sich zusätzlich in die Fläche 1 auf, innerhalb derer im Westen des Plangebietes eine dichte Strauch-Baum-Hecke auf rd. 0,19 ha zu errichten ist. Die Fläche 2 sichert die bestehende Strauchhecke auf 0,09 ha und lässt insofern eine geringfügige Erweiterung dieser zu.

Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50 %) eine Gesamtversiegelung in den Wohngebieten auf insgesamt maximal rd. 0,71 ha vor. Zusätzlich einer maximal möglichen 100 %igen Versiegelung innerhalb der Verkehrsfläche sowie Gehwegfläche von 0,31 ha wäre damit eine Gesamtversiegelung im Planbereich auf insgesamt bis zu rd. 1,02 ha bauplanungsrechtlich zulässig. Aufgrund der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers in den Straßenflächen durch offene Mulden sowie die Baumpflanzungen wird diese in der Umsetzung geringer ausfallen.

Der Planbereich befindet sich im Westen der bebauten Ortslage von Volkse südlich des Baugebietes "Eickenröder Weg" am Übergang zur freien Landschaft. Um diesen verträglich zu gestalten, ist im Westen 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. 20 Bauplätze entstehen können.

So wird der Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für die Eigenentwicklung in Volkse Rechnung getragen.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Kapitel 3.0) dokumentiert.

Innerhalb der Umweltprüfung wurden 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. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Ergänzend zu den einschlägigen Planwerken wurden bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange und der Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zugrunde gelegt. Dies wurde dem Planungszustand gegenübergestellt.

Artenschutz

Um die Verträglichkeit der geplanten Bauflächenerweiterung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zu überprüfen, wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt dabei die von dem geplanten Baugebiet ausgehenden anlagen-, bau- und betriebs- bzw. nutzungsbedingten Wirkfaktoren auf geschützte Arten, hier vorrangig der Brutvögel und der Fledermäuse.

Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der Aussage, dass eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist, wenn einzelne Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt werden.

Baumaßnahmen, das Fällen und Roden von Gehölzen sowie das Entfernen der Vegetationsdecke hat nur außerhalb der Vegetationsperiode (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht zwischen 1. März und 30. September) zu erfolgen. So wird zum einen verhindert, dass Gelege von 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. Für den kartierten Turmfalken wird zusätzlich ein Nistkasten angrenzend an das Plangebiet errichtet werden.

Weiterhin sind u.a. für die Myotis-Arten für die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

Schutzgut Fläche/Boden/Altlasten

Grundsätzlich stehen den Aufgaben des Umwelt- und Naturschutzes die Verpflichtungen gegenüber, der Bevölkerung in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diesen Pflichten wird insbesondere durch die vorliegende Planung entsprochen, da der Planbereich für eine langfristige bauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt wird. Im parallelen Verfahren wird im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans eine rd. 3,14 ha große Fläche, die bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde, zurückgesetzt und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Dazu erfolgte mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig eine raumordnerische Abstimmung. Die Gemeinde erachtet die Vorgehensweise als angemessen.

Eine Bodenbelastung wurde entsprechend des Baugrundgutachtens nicht nachgewiesen. Eine Belastung mit harztypischen Schwermetallen, welche einen gesonderten Umgang mit dem Boden nach sich zieht, wurde nicht nachgewiesen.

Landwirtschaftliche Immissionen

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.

Schutzgut Wasser

Die Planung bereitet die erstmalige Bebauung bisher unversiegelter Flächen vor. Aufgrund der ausschließlich zulässigen Versickerung vor Ort ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzgutes Wasser auswirken.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird durch die Vorgabe der Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken sowie die geplante Muldenversickerung in der Straßenparzelle nicht erfolgen.

Ausgleich

Der Flächenwert des Bestandes beträgt **1,92 Wertfaktoren** bezogen auf einen Hektar; der Flächenwert der Planung beträgt **1,38 Wertfaktoren**. Die Planung bereitet somit für den Plangeltungsbereich ein Defizit von **0,54 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.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 0,54 Werteinheiten bezogen auf den Hektar verbleibt.

Hierzu werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche in dem Flächenpool östlich des Bebauungsplanes "Schierkenweg-Nordost" umgesetzt werden sollen. Durch die beschriebenen Maßnahmen wurde auf dem Flurstück 176/1 der Flur 3 in der Gemarkung Hillerse eine Aufwertung bilanziert, durch Errichtung von extensiven Grünlandstrukturen, durchsetzt von vereinzelt Gehölzinseln. Von den noch bestehenden 14.680 Werteinheiten je m² werden durch den vorliegenden Bebauungsplan 5.400 Werteinheiten je m² in Anspruch genommen. Die Ausgleichsmaßnahme wird vor Satzungsbeschluss gesichert.

Kampfmittel

Für den Planbereich wurde eine Auswertung auf Abwurfkampfmittel durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover durchgeführt. Im Ergebnis besteht aus Sicht der von dem LGLN zu bewertenden Belange kein Handlungsbedarf.

Des Weiteren wurden relevante Stellungnahmen zur Ver- und Entsorgung, zum vorbeugenden Brandschutz, zum Bodenschutz, zum Umfang der Begründung und des Umweltberichtes sowie zu Beeinträchtigungen aus dem Bahnverkehr und der Landwirtschaft abgegeben. Die Anregungen haben durch die Überarbeitung der Festsetzungen Eingang in die Planung gefunden oder wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise wurden zumeist in die Begründung aufgenommen oder ebenfalls abgewogen. Der genaue zeitliche Ablauf der Beteiligungsverfahren ist der Begründung zu entnehmen.

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2023 bis 31.05.2023 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 21.11.2023 durch den Rat der Gemeinde Hillerse unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Hillerse, den 06.12.2023

gez. R. Heuer
Ralf Heuer
(Gemeindedirektor)

Siegel

Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Anhang: Artenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Ein großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit * gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

Artenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn *	Acer platanoides	30/10
Bergahorn *+	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle *	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke *	Betula pendula	25/06
Rotbuche *+	Fagus sylvatica	40/25
Esche *+	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuss *	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel *	Populus tremula	30/15
Traubeneiche *+	Quercus petraea	30/20
Stieleiche *+	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde *+	Tilia cordata	25/20
Feldulme *	Ulmus carpinifolia	30/15
Bergulme	Ulmus glabra	30/20
Sommerlinde *+	Tilia platyphyllos	25/20

Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite	
Feldahorn *+	Acer campestre	15/06
Hainbuche *+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche *+	Prunus avium	20/10
Mehlbeere *	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere) *+	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume *+		

Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel *+	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel *+	Corylus avellana	6,0/4,0
Liguster *	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Heckenkirsche *+	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe *+	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum *+	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose *+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere *	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide *	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder *+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Purpurweide *+	Salix purpurea	
Hauf(Korb-)weide *+	Salix viminalis	
Kornelkirsche *	Cornus mas	8,0/5,0