

# **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Meinersen-Süd“, Gemeinde Meinersen**

## **1. Vorbemerkung zu Inhalten und Zielen der Bauleitplanung**

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland in der Gemeinde Meinersen zu schaffen (insgesamt 9 Ortsteile, ca. 8.200 Einwohner). Der Hauptort Meinersen selbst ist mit ca. 4.000 Einwohnern der größte und regionalplanerisch gesehen ein Grundzentrum. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für einen nächsten Entwicklungsschritt in Meinersen geschaffen, der mittel- bis langfristig der Konsolidierung oder ggf. sogar leichten Steigerung der Einwohnerzahl dient und damit u.a. auch die Auslastung der öffentlichen und vereinsmäßigen / dorfgemeinschaftlichen Infrastruktur sicherstellen kann. Die Planung trägt ferner der demografischen Entwicklung Rechnung und ermöglicht generationenübergreifendes Wohnen. Hierzu ist die Bereitstellung neuen Baulandes erforderlich, weil in Meinersen sonst nur noch wenige frei verfügbare Baulücken vorhanden sind.

## **2. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Dem Vermeidungsgrundsatz gemäß § 19 (1) BNatSchG entspricht die Gemeinde Meinersen, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der nicht durch empfindliche, ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen gekennzeichnet ist. Den Immissionen in das Gebiet durch den Verkehrslärm der tangierenden K 46 sowie der südlich verlaufenden Bahnstrecke Hannover-Berlin wird durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie textliche Festsetzungen Rechnung getragen, so dass gesunde Wohnverhältnisse im künftigen Baugebiet sichergestellt werden können.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5,9 ha. Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (Mensch und Landschaftsbild).

Für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den folgenden eingeholten Untersuchungen

- Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärm Straße + Schiene
- Faunistischer Fachbeitrag

eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung selbst (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB und gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans "Meinersen-Süd" keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter wie folgt dar:

#### a) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Im Zuge der Realisierung der Planung ist mit baubedingten Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen. Ziel ist es, die weiteren Planungen so zu gestalten bzw. umzusetzen, dass durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ nach Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Durch die geplante Bebauung geht Lebensraum für Feldvögel verloren, darunter auch der gefährdeten Feldlerche (s. Faunistischer Fachbeitrag, BioData GbR, Braunschweig, Oktober 2016). Da sie einen landesweit ungünstigen Erhaltungszustand aufweist, ist eine Verschlechterung der örtlichen Situation zu vermeiden. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality)) erforderlich, deren Lage, Größe und Qualität mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Eigentümern / Nutzern der möglichen Flächen abgestimmt wurden. Bei den übrigen Vogelarten ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten, da sie im Umfeld ähnliche Habitate nutzen können und neue Lebensräume für Vogelarten des Siedlungsraums entstehen.

#### b) Schutzgut Boden:

Das Plangebiet liegt gemäß RROP (RGB) 2008 auf Grund besonderer Funktionen im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Durch die Realisierung der Planung und die für Erschließung und Gebäude notwendige Versiegelung ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut „Boden“ unvermeidbar. Die zulässige Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ I) von max. 0,3 moderat gehalten.

#### c) Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt trotz der Nähe zur Oker außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten bzw. Vorranggebieten für den Hochwasserschutz, so dass diesbezüglich kein Konflikt zu erwarten ist. Da durch die Erschließungsanlagen und Gebäude Versiegelungen unvermeidbar sind, wird es zu Beeinflussungen des Schutzgutes Grundwasser kommen. Diese werden insbesondere durch die angemessene Ausnutzung (Grundflächenzahl (GRZ) 0,3) sowie die offene Oberflächenentwässerung so gering wie möglich gehalten.

#### d) Schutzgut Luft / Klima:

Die Umwandlung eines Bereichs mit bisher Freiflächenklima in ein vergleichsweise locker bebauteres Wohngebiet beinhaltet eine relative Beeinträchtigung des lokalen Klimas. Zusätzliche Luftbelastungen entstehen u.a. durch den neuen Anliegerverkehr, der angesichts der absehbar guten Durchlüftung aber zu vernachlässigen ist.

#### e) Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Mit der Umwandlung in ein bebauteres Gebiet geht ein Stück Kulturlandschaft verloren. Durch die exponierte Lage kann die neue Bebauung auch Veränderungen für das östlich der K 46 gelegene Landschaftsschutzgebiet oder für die südlich angrenzenden Waldbereiche bewirken. Durch die vorgesehene Eingrünung am südlichen Rand sowie die Realisierung der naturschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen erfolgt jedoch insgesamt eine landschaftsgerechte Einbindung.

#### f) Schutzgut Mensch:

Die Umwandlung der Ackerfläche in ein Wohngebiet hat nur geringe Auswirkungen auf die Erholung, da durch die geplante Eingrünung und die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) nur eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt. Die auch für Erholungszwecke genutzten Wege bleiben weiterhin für Erholungssuchende nutzbar und werden durch die Festsetzung öffentlichen Grüns entlang der Waldstraße in ihrem Charakter land-

schaftlich betont. Im Hinblick auf den Verkehrslärm von Schiene und Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten. Aus diesem Grunde werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt, um einen hinreichenden Schutz der künftigen Wohnbebauung sicherzustellen. Durch das neue Wohngebiet selbst ist eine gewisse Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten, wobei die Auswirkungen als relativ gering eingestuft werden. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

#### g) Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

In der Nähe des geplanten Baugebietes sind in der Denkmalliste des Landkreises Gifhorn keine Baudenkmale verzeichnet. Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Verfahren der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages, die von einer Bewertung der Biotoptypen ausgeht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung wird durch Wertminderung eines Biotoptyps durch die Planung verursacht. Dies erfolgt durch die Umwandlung von Ackerflächen (Wertstufe 1) in versiegelte Flächen (Wertstufe 0) sowie private Freiflächen und Scherrasen (Wertstufe 1).

### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen am 22.05.2018 anerkannten Planunterlagen haben in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 30.08.2018 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In diesem Zeitraum wurden ebenfalls drei private Stellungnahmen vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich u.a. auf den Verkehrslärm Schiene + Straße sowie auf die Beregnung der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die südlich des Plangebiets gelegene Fläche konnte zwischenzeitlich von der Gemeinde Meinersen erworben werden und wird für naturschutzrechtliche Maßnahmen, deren Notwendigkeit u.a. aus dieser Planung erwächst, entwickelt. Eine Beregnung mittels des Dieselaggregates ist somit künftig nicht mehr erforderlich, womit dessen Schallemissionen ebenfalls der Vergangenheit angehören.

Die Erschließung von in der Nähe des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird durch das künftige Baugebiet in gar keiner Weise beeinträchtigt. Die südliche Verlängerung der Waldstraße und der Weg nördlich entlang des Waldrandes bleiben im Profil unverändert. Bei der Planung des Fahrbahnteilers im Zuge der K 46 werden auch die fahrgeometrischen Anforderungen moderner landwirtschaftlicher Fahrzeuge berücksichtigt.

Die Planzeichnung enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm Bahn/ Straßenverkehr sowie auch die Tabelle der DIN 4109 und setzt damit eindeutig die Anforderungen an die Bauausführung hinsichtlich des passiven Lärmschutzes fest.

Die Schallemissionen der Bahnlinie Hannover-Berlin sind in dem Schalltechnischen Gutachten zu diesem B-Plan explizit untersucht worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Baugebiet der WA-Orientierungswert am Tage eingehalten und in der Nachtzeit um 4 – 6 dB(A) überschritten wird. Aus diesem Grunde wird im überwiegenden Teil des Plangebiets der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt, der die konkreten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile definiert.

## **5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich das Plangebiet weiterhin hauptsächlich als landwirtschaftlich genutzter Bereich darstellen. Somit würde der Großteil des Planbereichs weiterhin mit Agrochemikalien und Düngergaben belastet. Die Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung der Flächen für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

## **6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Gebiet der Gemeinde Meinersen stehen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung keine Alternativgrundstücke zur Verfügung, da im Umfeld des vorhandenen Betriebes nur noch bereits bebaute Industrieflächen angrenzen. Im Zuge der Planaufstellung sind verschiedene Erschließungsvarianten für das geplante Baugebiet erarbeitet worden. In der Abwägung dieser Planungsalternativen wurde die Lösung mit dem geringsten Verkehrsflächenanteil gewählt. Mit diesem städtebaulichen Konzept wird eine größtmögliche Baulandausnutzung bei gleichzeitig minimiertem Verkehrsflächenausbau favorisiert, womit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen wird. Durch Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

## **7. Zusammenfassung**

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen, um die Gemeinde Meinersen in ihrer Funktion als Grundzentrum mittel- bis langfristig zu sichern. Aktuell ist das Plangebiet geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan, 36. Änderung entwickelt und entspricht damit dem Gebot gemäß § 8 (2) BauGB.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss,
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate,
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und soweit erforderlich bzw. möglich als zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der vergleichsweise geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

Meinersen, 07.03.2019

---

Dietrich  
Gemeindedirektor