Gemeinde Hillerse, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost II"

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

LGLN

Stand: 02/2020
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

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

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

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Vorbemerkung**	**3**
1.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2	Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	7
1.4	Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	7
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**8**
2.1	Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)	8
2.2	Verkehrliche Belange	9
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Brandschutz	9
2.5	Immissionsschutz	10
2.6	Kampfmittelbeseitigung	12
3.0	**Umweltbericht**	**12**
3.1	Einleitung	12
3.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2	Ziele des Umweltschutzes	13
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.2.1	Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen	14
3.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	18
3.2.3	Wechselwirkungen	19
3.2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	19
3.2.5	**Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**	20
3.3	Zusatzangaben	20
3.3.1	Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	20
3.3.2	Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	20
3.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
3.3.4	Quellenangaben	21
4.0	**Naturschutzfachliche und rechnerische Bilanzierung**	**22**
5.0	Flächenbilanz	25
6.0	**Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**	**25**
7.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**25**
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	26
7.2	Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	26
7.3	Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	26
8.0	**Zusammenfassende Erklärung**	**26**
9.0	**Verfahrensvermerk**	**27**

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 Meinersen hat z. Zt. rd. 20.400 Einwohner.

In der Gemeinde Hillerse leben derzeit rd. 2.500 Einwohner (Stand: 01.01.2020).

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Die knapp 20.400 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. 2.500 Einwohner ansässig.

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

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

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

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

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

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

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 der Ortsteil Meinersen als Grundzentrum in der Samtgemeinde Meinersen festgelegt. Zusätzlich zu den im LROP definierten Aufgaben ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte (II 1.1.1) auszurichten. Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist das zentralörtliche System. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren (II 1.1.1 (8)) zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

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

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

Mit der vorliegenden Planung wird, im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen in Hillerse, ein Mischgebiet mit einer Fläche von etwa 0,67 ha festgesetzt.

Um die Anpassung an die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Verkaufsfläche in Hillerse sicherzustellen, hat die Gemeinde im Dezember 2017 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schierrähmenweg" für den gegenüber der L 320 liegenden Bereich mit dem Ziel gefasst, dort den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Darüber hinaus wurde im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift (rechtskräftig seit 31.01.2020) der Einzelhandel im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. So wird dokumentiert, dass die Gemeinde keine Einzelhandelsagglomeration beabsichtigt, die über den Status eines Nahversorgers hinausgeht.

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

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

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

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

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

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

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

Um diesen fachspezifischen Ausführungen des Trägers der Planung für den ÖPNV zu entsprechen, wurde in einem Abstand von 400 m zum Baugebiet im Bereich der Hauptstraße die vorhandene Bushaltestelle barrierefrei ausgebaut.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen Flächennutzungsplan, der in seiner Urfassung 1977 wirksam wurde. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen ist der Geltungsbereich als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Änderung wurde vom Landkreis Gifhorn am 13.03.2018 genehmigt und am 31.05.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht.

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

Weiterhin liegt der Planung das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen aus dem Jahr 2006 und dessen Fortschreibung 2012 als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu Grunde. Hierin sind die geplanten Bauflächen als Erweiterungsflächen dargestellt.

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

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde erstmalig im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg Nordost-Hillerse", zugl. "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift überplant.

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

Die Fläche wurde in einem erneuten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich ausgenommen und der Bebauungsplan "Schierkenweg Nord-Ost" mit örtlicher Bauvorschrift, um die zukünftige Ortsentwicklung der Gemeinde im Hinblick auf notwendige Wohnbauplätze nicht zu verhindern, ohne diese Fläche am 31.01.2020 mit Erscheinen im Amtsblatt in Kraft gesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan "Schierkenweg Nordost II" nimmt nun eben diese Fläche wieder auf.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB die Aufgabe der Bereitstellung und Aufrechterhaltung der Nahversorgungsstrukturen für die Bevölkerung in Hillerse zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift wurde aufgrund der nicht zielführenden Gespräche mit dem neuen Eigentümer des bestehenden Marktes resp. dem Investor des neuen Marktes die für die Umsiedlung des Marktes vorgesehene Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Somit sollte dem raumordnerischen Konflikt begegnet werden und die Planung für das Wohngebiet weitergeführt.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist ein im Gesetz anerkannter öffentlicher Belang für die Bauleitplanung.

Bis dato liegen der Gemeinde keine konkreten Aussagen seitens des Eigentürmers der nördlich der L 320 liegenden Fläche bezüglich der Fortführung mit dem bestehenden resp. eines alternativen Betreibers vor. Um die Nahversorgungsstrukturen für die Bevölkerung in Hillerse nicht zu gefährden, hat sich die Gemeinde - nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange – entschieden, die Option der Umsiedlung des Markts auf die andere Straßenseite aufrechtzuhalten. Um dies zu ermöglichen, erfolgt dort die Festsetzung eines Mischgebietes, welches im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung innerhalb des im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift festgesetzten Mischgebiets anzusehen ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,67 ha, die als Mischgebiet (Mi) festgesetzt wird. Dabei wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Auf Grund der zulässigen GRZ ist maximal die Versiegelung von 0,54 ha Fläche möglich. Die versiegelbare Fläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist kleiner als 2 Hektar. Eine "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 17 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18.7 wird also nicht erforderlich.

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

1.4 Erheblich nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

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

Im Umkreis von 2.700 m sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Nach Kenntnis der Gemeinde sind auch entsprechende Planungen nicht beabsichtigt oder eingeleitet. Daher erachtet die Gemeinde ihre Vorgehensweise als angemessen, um die Fläche für einen Nahversorger zu ermöglichen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Nordosten der bebauten Ortslage, südlich der L 320, ein Mischgebiet festgesetzt, um die Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen. Somit soll die Daseinsversorge in Hillerse aufrechterhalten werden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise im Plangeltungsbereich erbracht und teilweise als externe Maßnahmen gesichert.

2.1 Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO)

Am Übergang zu dem rechtskräftig festgesetzten Mischgebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes "Schierrähmenweg" wird im Umfang von 0,67 ha ein Mischgebiet festgesetzt. Dort soll ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 799 m² errichtet werden, welches im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung innerhalb des im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift festgesetzten Mischgebiets anzusehen ist.

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wird dort die Grundflächenzahl von 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise und einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis zu 9,5 m gewählt. So wird ein verträglicher Übergang zu den festgesetzten Mischgebieten gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die allseitig den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigen. Damit wird eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks gegeben. Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

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

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

Immissionskonflikte zwischen dem Lebensmittelmarkt und den benachbarten Wohngebieten bestehen an sich nicht, sofern die Errichtung und der Betrieb des Marktes in angemessener Weise erfolgen, so dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete eingehalten werden. Um den Lebensmittelmarkt gegenüber der bestehenden Wohnbebauung abzugrenzen, wurde im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift eine ca. 15 m breite Grünfläche zur Entwicklung einer artenreichen Blühwiese festgesetzt. Im Ergebnis wird eine begrünte "Pufferzone" entstehen, die einen verträglichen Übergang sichert. Innerhalb der begrünten Fläche kann dann auch eine fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Lebensmittelmarkt entstehen.

2.2 Verkehrliche Belange

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Landesstraße L 320. Im Sinne von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehres auf der Landesstraße L 320 soll dort ein Kreisverkehrsplatz entstehen. So kann an der Ortseinfahrt gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung beigetragen werden. Durch die Einfahrt in den Ort über einen Kreisverkehrsplatz wird die Geschwindigkeit der Fahrzeuge quasi automatisch reduziert. Ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren wurde für den Kreisverkehrsplatz mit dem Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift ersetzt.

b) Park- und Stellplatzflächen

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

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb des Baugebietes zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können.

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

Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrechtzuerhalten. Im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift haben Abstimmungen mit dem Wasserverband Gifhorn zur Oberflächenentwässerung stattgefunden. Diese soll östlich der geplanten Fläche in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet werden.

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

2.4 Brandschutz

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

2.5 Immissionsschutz

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können, hat die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift ein Schalltechnisches Gutachten[3]) im Büro Bonk, Maire und Hoppmann in Auftrag gegeben. Dort wurde u.a. der Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters im Verhältnis zur bestehenden und geplanten Bebauung in der Nachbarschaft untersucht. Dazu ist im Schallgutachten zu den Abluftöffnungen und dem Kühlsystem Folgendes ausgeführt[4]:

- Zitatbeginn

Zunächst ist festzustellen, dass unter Beachtung der vorliegenden Abstände zwischen dem geplanten Aufstellungsort von Kühl- / Abluftanlagen - an der südöstlichen bzw. südwestlichen Seite des Marktgebäudes - und dem nächstgelegenen Rand des geplanten Mischgebiets (…) als Garantiewert ein Schallleistungspegel von

***LWA ≤ 68 dB(A) für das Wärmerückgewinnungssystem** (Summenschallleistungspegel Zu- und Abluftöffnung)*

***LWA ≤ 73 dB(A) für das Supermarkt-Kältesystem** einzuhalten ist.*

*Die Einhaltung des vorgenannten Schallleistungspegels kann bei größeren lüftungstechnischen Einrichtungen ggf. durch den Einbau von Schalldämpfern und/oder Kapselung sichergestellt werden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass sich das Geräusch der lüftungstechnischen Einrichtungen entsprechend dem STAND DER LÄRMBEKÄMPFUNGSTECHNIK als gleichmäßiges Rauschen **ohne hervortretende "Einzeltöne" und pegelbestimmende tieffrequente Geräuschanteile, „**oder auffällige Pegeländerungen“ darstellt, so dass ein diesbezüglicher Pegelzuschlag bei der Ermittlung der BEURTEILUNGSPEGEL nicht in Ansatz gebracht wird. Bei mehreren Zu-/ Abluftöffnungen oder Geräten ist dieser Schallleistungspegel gemäß*

$$10 \cdot \lg n$$

zu reduzieren; dabei ist "n" der Anzahl der Anlagen bzw. der Lüftungsöffnungen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei größeren Abständen zwischen den schutzwürdigen Bauflächen und einem möglichen Aufstellungsort der Anlagen die o.a. Schallleistungspegel erhöht werden können; dies ist im Einzelfall ggf. im Rahmen der Ausführungsplanung zu überprüfen. Unabhängig hiervon ist darauf hinzuweisen, dass ein lüftungstechnischer Nachweis nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist.

Hinweis:

Soweit vom Hersteller/ Lieferanten bei „typgeprüften“ Großseriengeräten nach einschlägigen Normen (vgl. z.B. DIN EN 13053) Leistungstoleranzen und Toleranzen der in den technischen Unterlagen genannten Emissionspegel geltend gemacht werden können, sind diese bei der Projektierung der Anlage(n) vom o.a. maximal zulässigen Schallleistungspegel in Abzug zu bringen!

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass durch die geplante Nutzung des betrachteten Betriebsgrundstucks im oben beschriebenen Umfang <u>und</u> die Einhaltung der o.g. Schalleistungspegel für die Kühl- / Abluftanlagen der jeweils maßgebende Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 sowohl am Tage als

---

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

[4]) ebenda

auch in der ungünstigen Nachtstunde im Bereich der nächstgelegenen vorhandenen Wohnnutzungen (Aufpunkte (1) bis (7)) und der geplanten schutzbedürftigen Bauflachen (…) eingehalten wird.

- Zitatende

Zur Organisation der Betriebsabläufe auf dem Parkplatz und hinsichtlich des Lieferverkehres wird im Gutachten für die Realisierung und den Betrieb Folgendes dargelegt:

- Zitatbeginn

Innerhalb des westlich des Betriebsgrundstücks vorhandenen WA-Gebiets ist der Aufpunkt (2) (Anm. des Verfassers: Kröppelbeek 5) am stärksten von den Geräuschen des künftigen SB-Markts betroffen.

Hier wird der Beurteilungspegel am Tage durch das Stapeln der Einkaufswagen und die Nutzung der Pkw-Stellplätze inkl. der Pkw-Fahrstrecken bestimmt. In der ungünstigen Nachtstunde (von 5.00 bis 6.00 Uhr) wird der Beurteilungspegel durch die Anlieferung von Waren im Bereich der Bäckerei / des Cafés (…) und der zugehörigen Fahrstrecke des Lieferfahrzeugs bestimmt.

Im Hinblick auf evtl. auftretende Maximalpegel durch mögliche Lkw-Beschleunigungsvorgänge bzw. „Druckluftzischen“ im Bereich der Lkw-Rangierstrecke bzw. der Ladezone sowie Türenschlagen im Bereich der Pkw-Stellplätze ist festzustellen, dass der jeweils maßgebliche Bezugspegel tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) unter Ansatz der in (…) genannten Emissionswerte im Bereich der betrachteten vorhandenen Wohnnutzungen und der geplanten schutzwürdigen Bauflächen deutlich unterschritten wird. In der Nachtzeit wird der maßgebende Bezugspegel von 60 dB(A) innerhalb des vorhandenen Wohngebiets (…) durch Türenschlagen im Bereich der Pkw-Stellplätze (Kunden, die nach 22.00 Uhr den Markt verlassen) oder Anlieferung von Waren für die Bäckerei / des Cafés (Handentladung in der Nachtstunde vor 6.00 Uhr vor dem Eingangsbereich) gerade erreicht bzw. unterschritten.

Dagegen sind in der Nachtzeit Lkw-Anlieferungen sowie Ladetätigkeiten im Bereich der Hauptladezone […] nicht möglich, da dann der jeweils zulässige Bezugspegel durch Einzelereignisse (z.B. mögliche Lkw-Beschleunigungsvorgänge bzw. „Druckluftzischen“ im Bereich der Lkw-Rangierstrecke bzw. der Ladezone) innerhalb des vorhandenen Wohngebiets sowie innerhalb des geplanten WA- und MI-Gebiets deutlich überschritten wäre.

- Zitatende

Um in der Nachbarschaft am "Kröppelbeek" die Orientierungswerte gem. DIN 18.005 sicher einzuhalten, sind bei dem Vorhaben, wie es im Nutzungsbeispiel dargestellt ist, Nachtnutzungen des Parkplatzes und Nachtanlieferungen mit Ausnahme eines Lieferwagens, der händisch und nicht mit Rollcontainern entladen wird, nicht zulässig.

Die Anlage der Anlieferzone hat im Nordosten des Gebäudes, auf der der vorhandenen Wohnbebauung am "Kröppelbeek" abgewandten Seite zu erfolgen. Der Schallleistungspegel des Wärmerückgewinnungssystems (Summenschallleistungspegel Zu- und Abluftöffnung) darf maximal 68 dB(A) betragen, der Schallleistungspegel für das Supermarktkältesystem darf höchstens 73 dB(A) betragen. Sofern diese Vorgaben eingehalten werden, werden im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Mischgebiete im Plangeltungsbereich und in den neu geplanten allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte gem. DIN 18.005 sicher eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gesichert. Beim Bauantrag ist die Einhaltung dieser Rahmenbedingungen zu belegen.

Im Betrieb des Discounters ist eine Nachtanlieferung ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist eine Anlieferung mit Kleintransportern wie zum Beispiel Sprinter in der Nachtzeit (22.00 – 6.00 h) möglich, sofern die Be- und Entladung per Hand und ohne Rollcontainer erfolgt.

Öffnungszeiten bis 22.00 h sind möglich. Dabei wird angenommen, dass der Verkehr auf dem Parkplatz bis 22.30 h beendet ist.

Diese Vorgaben werden bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten sein. Die Einhaltung der Erfordernisse ordnungsgemäßer Verhältnisse im Mischgebiet sind bei der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.

2.6 Kampfmittelbeseitigung

Für den Planbereich hat bisher keine kostenpflichtige Auswertung der Alliierten Luftbilder stattgefunden. Insofern können keine abschließenden Angaben im Hinblick auf die Kampfmittelfreiheit gemacht werden.

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Abwurfkampfmittel aufgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.0 Umweltbericht

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

3.1 Einleitung

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

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost II", der eine Fläche von rd. 0,67 ha umfasst, wird ein Mischgebiet festgesetzt, um dort entsprechend der Aufgabe der Kommunen zur Sicherung der Nahversorgungsstrukturen, ein Areal für die Umsiedlung eines Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich vorzubereiten. Dies ist erforderlich, da der bisherige Markt nicht mehr den technischen und energetischen Anforderungen entspricht. Das alte Gebäude soll einer anderen Nutzung zugeführt werden, da der Gemeinde bis dato keine konkreten Aussagen seitens des Eigentümers der nördlich der L 320 liegender Fläche bezüglich der Fortführung mit dem bestehenden resp. eines alternativen Betreibers vorliegen. Um die Nahversorgungsstrukturen für die Bevölkerung in Hillerse nicht zu gefährden, hat sich die Gemeinde -nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange- entschieden, die Option der Umsiedlung des Marktes auf die andere Straßenseite aufrechtzuerhalten. Die geplante Nutzung ist im Zusammenhang mit der im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift festgesetzten Wohnnutzung im Mischgebiet zu sehen. Die Fläche stellt sich derzeit als extensives Grünland dar.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zugelassen. Auf Grund der zulässigen GRZ ist maximal die Versiegelung von 0,54 ha Fläche möglich.

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 [5])
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion [6])
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen [7]) [8])

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms [9]), des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Meinersen, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn und der Waldfunktionenkarte abgeleitet, dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt und im Sinne von § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen ist darüber hinaus beachtet worden.

---

[5]) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
[6]) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
[7]) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
[8]) DIN 18005, Schallschutz im Städtebau
[9]) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm,
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn [10]),
- das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Meinersen und seine Fortschreibung,
- Bodenübersichtskarten,
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Ergänzend werden Kenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

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

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

3.2.1 Bestandserfassung und Ermittlung der Umweltauswirkungen

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

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten (Landschaftsrahmenplan etc.) sowie der örtlichen Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung anhand des Niedersächsischen Kartierschlüssels.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Eingriffsmodells des Niedersächsischen Städtetages [11]).

Planungsstand: Festsetzung als Mischgebiet

Größe, Lage, räumliche Situation: rd. 0,67 ha am Nordostrand der bebauten Ortslage von Hillerse. Derzeit handelt es sich um extensives Grünland.

[10]) Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1987 - 1993

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

Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)	**Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen**
Tiere, Pflanzen, Boden, **Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	**Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** **Bestand:** 0,67 ha extensives Grünland; im Westen und Norden grenzt die bebaute Ortslage an, im Osten und Süden an die mit dem Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost " zugl. "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift bauleitplanerisch gesicherte Wohnbebauung. Als Grünland ist der Planbereich grundsätzlich für Bodenbrüter geeignet. Im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost" erfolgte eine Fauna-Kartierung, die für das Plangebiet das Vorkommen von Bodenbrütern ergab. Fledermäuse wurden vorrangig als Nahrungsgäste festgestellt. Die überwiegende Zahl der Bäume ist zurzeit nicht als Quartier von Vögeln oder Fledermäusen belegt, wie zuletzt in der 39. KW 2017 eine Überprüfung ergab. Auf der südlich gelegenen Ackerfläche wurden während der Brutzeit drei Feldlerchengelege aufgefunden. Das Plangebiet wird möglicherweise von Amphibien (Kreuz- und Wechselkröte) auf der Wanderung zum Laichgewässer – Kiesteich östlich des Plangebietes - gequert. Im Rahmen der Untersuchungen von Februar bis Juli 2018 wurde das Vorkommen der besonders geschützten Erdkröte und des Grasfroschs, sowie der streng geschützten Knoblauchkröte (Rote Liste-Kategorie 3) festgestellt. Eine abschließende Festlegung und Sicherung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt, da außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegen, durch vertragliche Vereinbarung resp. durch Selbstverpflichtung der Gemeinde. Eine grundsätzliche Umsiedlung und damit Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sind gegeben. **Auswirkungen:** Das extensive Grünland mit den teilweisen Gehölzbeständen wird als Siedlungsbereich überplant. Teilweiser Verlust von Flächen durch neue Gebäude und Zufahrten. Das extensive Grünland geht für Bodenbrüter verloren. **Fläche, Geologie und Boden** **Bestand:** Mittleres Risiko im Bereich des extensiven Grünlandes. Lage im Bereich von Abschlämmmassen und Flugsanden des Holozän mit Gley Böden. **Auswirkungen:** Durch Versiegelung Verlust von Boden und Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Wasser, Grundwasser

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

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

Luft, Klima

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

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

Landschaft

Bestand: Der Planbereich gehört zur Landschaftseinheit Papenteicher Moränenlandschaft. Lage am Ortsrand am Übergang zu ausgeräumter Feldflur. Der Ortsrand ist teilweise bereits beeinträchtigt. Der Planbereich kann in seiner Erholungseignung als beeinträchtigt eingestuft werden, der Siedlungsbereich als mäßig beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Vielfalt, Eigenart, Schönheit: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Europäische Vogelschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

(§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)

Bestand: Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Es liegen weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch Vogelschutzgebiete in der Nähe. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich westlich der Ortslage. Dabei handelt es sich um die Okerniederung - FFH 090 Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker; Meldenr. 3021 – 331.

Auswirkungen: Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auf Grund der Lage jenseits der Ortslage und der Entfernung nicht zu erwarten.

Bevölkerung, menschliche Gesundheit

Bestand: Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand von Hillerse. Der Planbereich stellt sich derzeit als

(§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

extensives Grünland dar. Im Westen befindet sich ein Wohngebiet, im Norden der alte Standort des Lebensmittelmarktes.

Auswirkungen: Durch die Bauvorhaben ist mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf den Straßen zu rechnen. Es werden laut Gutachten keine erheblichen, zusätzlichen, der menschlichen Gesundheit abträglichen Emissionsbelastungen von den Vorhaben ausgehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Wechselbeziehungen zu Kultur- und Sachgütern in der unmittelbaren Nachbarschaft (Wirkungsbereich) sind nicht betroffen.

Emissionen, Abfall und Abwässer, Altlasten

(§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)

Bestand: Der Gemeinde liegen keine derzeit keine Hinweise auf Beeinträchtigungen vor.

Altlasten: Im Änderungsbereich sind Altlast- und Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.

Auswirkungen: Durch die Realisierung des Vorhabens ist mit einer Zunahme der Emissionen durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen.

Erneuerbare Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)

Bestand: Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung statt.

Auswirkungen: Die Nutzung von Sonnenenergie z. B. durch Kollektoren auf den Dächern könnte zur effizienten Nutzung regenerativer Energien beitragen.

Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne

(§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)

Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008

Darstellung als: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (III 2.1 (7))

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993): Im Maßnahmenplan zum **Landschaftsrahmenplan** ist für den Planbereich keine Maßnahme vorgesehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Erhaltung der Luftqualität

(§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)

Das Plangebiet leistet keinen besonderen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität in Hillerse. Für die Luftaustauschfunktion befindet sich der Bereich am Übergang von Wirkräumen zu Ausgleichsräumen. Dies wird auch im Zuge der Planung so bleiben. Aufgrund der Größe des Plangebietes bereitet das Vorhaben nur eine geringfügige Veränderung der Luftqualität vor.

3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Schutzgut Fläche

Wesentlicher Beitrag zur Minimierung ist die Nutzung einer bereits an die bauleitrechtlich gesicherte Bebauung angrenzender Fläche. Die Inanspruchnahme großflächiger unbebauter Flächen im Außenbereich wird damit vermieden. Diese Maßnahme wirkt sich minimierend auf alle Schutzgüter aus.

b) Schutzgut Mensch

Wesentliche Beiträge zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren festzulegende Lärmschutzmaßnahmen. Auf der Ebene der Bauleitplanung beschränkt sich dies auf die grundsätzliche Abschätzung der Umsetzbarkeit.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sog. "Angebotsplanung", die eine jedwede mischgebietstypische Nutzung zulässt. Insofern kann die Gemeinde mit vorliegendem Plan eine Konfliktlösung nicht abschließend betreiben, sondern muss diese auf die Ebene der Genehmigung verlagern. Sollte das Störpotential des Lebensmitteldiscounters –wider Erwarten- noch Auswirkungen auf den Planbereich erzeugen, wird hier im Rahmen der Genehmigung durch zusätzliche Schutzmaßnahmen resp. innere Organisation zu reagieren sein. Dieses kann durch die Bauweise (Abschirmung) oder Lage von schutzbedürftigen Nutzungen erfolgen.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Nutzung einer weitgehend vorgeprägten Fläche vermeidet Eingriffe an anderer Stelle. Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nur eingeschränkt im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen.

Durch die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift und den Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan, wird die Planung als angemessen erachtet.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes soll die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen.

d) Schutzgut Boden

Wesentliche Minimierungs- bzw. Vermeidungsmaßnahme ist die Nutzung einer bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Fläche.

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

e) Schutzgut Wasser

Durch Nutzung eines vorgeprägten Standorts werden Eingriffe an anderer Stelle vermieden. Grundsätzlich ist es das Ziel der Planung, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dies dient auch dazu, das Gleichgewicht des belebten Bodens in bisheriger Weise aufrechtzuerhalten. Im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost", zugleich "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift haben Abstimmungen mit dem Wasserverband Gifhorn zur Oberflächenentwässerung stattgefunden. Diese soll östlich der geplanten Fläche in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet werden.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Durch die Planung werden lokale Verschlechterungen und Eingriffe an anderer Stelle vermieden.

g) Schutzgut Landschaft

Durch die Planung im Siedlungsbereich werden Beeinträchtigungen im Ortsrandbereich vermieden.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Umsetzung eines Lebensmitteldiscounters dient der Sicherung der Arbeitsplätze und Nahversorgungsstrukturen und verhindert die Baulücken.

3.2.3 Wechselwirkungen

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

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

- Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bisherige Umweltzustand verbleiben. Die Umsetzung des Vorhabens wäre nicht möglich.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen. Diese hat auf der Ebene des Flächennutzungsplans stattgefunden.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hätte hinsichtlich der Wahl der Grundflächenzahl von 0,6 die Möglichkeit der Wahl eines geringeren Versiegelungsgrades bestanden. Aufgrund des Flächenbedarfes und sparsamen Umganges mit Grund und Boden an einer anderen Stelle, wird der hier gewählten Lösung der Vorzug gegeben.

3.2.5 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") auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Des Weiteren wurde eine Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTEN-SERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zur Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen die Festsetzungen des vorgesehenen Bebauungsplanes dem derzeitigen Zustand von Natur und Landwirtschaft gegenübergestellt und auf Grundlage des "Städtetagsmodells" bilanziert.

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

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(wird im Planverfahren ergänzt)

3.3.4 Quellenangaben

- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag; Hannover 2013
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; von Drachenfels, Olaf; Hannover 2011
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz; 2009
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung vom 10.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, 104)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- 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)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver

4.0 Naturschutzfachliche und rechnerische Bilanzierung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde erstmalig im Rahmen des Bebauungsplans "Schierkenweg-Nordost ", zugl. "Schierrähmenweg" 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift überplant. Die Fläche wurde kurzfristig im letzten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich ausgenommen, jedoch im Hinblick auf das mögliche Vorkommen streng geschützter Arten, von einem Fachbüro mit untersucht. Insofern gelten die dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch für den geplanten Bereich.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag[12]) kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet und seiner Umgebung keine Arten vorkommen, die auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Arten stehen. Für die im Plangebiet angetroffenen Brutvögel (insgesamt 25 Arten - Wiesenbrüter und Höhlenbrüter) sind 3 Feldlerchen-Brutnachweise zu nennen. Hierzu ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rolfsbütteler Feld" 7.500 m² als Ersatzlebensraum für Feldlerchen herzurichten.

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

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

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

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

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der mittelbaren Nachbarschaft zu einer Nassabbaustätte für Sand und Kies in ca. 200 – 300 m Entfernung könnte der Planbereich auch ein Lebensraum für Amphibien (Kreuzkröte und Wechselkröte) sein. Um deren

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

Vorkommen festzustellen, wurde Ende Februar 2018 eine Erfassung der Frühjahrswanderung von Amphibien aus dem Plangebiet in Richtung des potenziellen Laichgewässers durchgeführt, um ein tatsächliches Vorkommen der Amphibienarten zu verifizieren[13]). Im Verlauf der Fangzaun-Kontrollen wurde festgestellt, dass die streng geschützte und gefährdete Knoblauchkröte im Gebiet vorkommt.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ***Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften***
  - *Lebensraumfunktion der Biotoptypen*
  - *Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen*
  - *Natürlichkeit der Biotoptypen*

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

- ***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 dazustellen und textlich zu begründen.*

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

Der Flächenwert der Planung beträgt	0,13 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	2,01 WE
Bilanz / Defizit:	**- 1,88 WE**

Rechnerische Bilanz
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				**Eingriffsfläche (Baugebiet)**			
Extensiv Grünland mit Gehölzen (GE/ HF)	0,67	3	2,01	Mischgebiet	0,67		
				Versiegelbare Fläche (60% + Überschreitung durch Nebenanlagen)	0,54	0	0
				Sonstige Grünfläche (20%)	0,13	1	0,13
Gesamtfläche	0,67		2,01	Gesamtfläche	0,67		0,13
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand) Σ			**2,01**	**Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ**			**0,13**

	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)	0,13
-	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)	2,01
=	**(Flächenwert für Ausgleich erbracht / nicht erbracht)**	**- 1,88**

Für das Ausgleichsdefizit von 1,88 Werteinheiten bezogen auf Hektar, die maximal durch Versiegelung, insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut Boden verloren gehen können, ist ein Ausgleich zu fordern. Die Zuordnung erfolgt auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und wird auf einer externen Fläche vor dem Satzungsbeschluss gesichert.

5.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in ha (gerundet)	Anteil (gerundet)
• Mischgebiet	0,67	100 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	**0,67**	**100 %**

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird im Rahmen des Planverfahrens ergänzt)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

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

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

8.0 Zusammenfassende Erklärung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

9.0 Verfahrensvermerk

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

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

Hillerse, den .....

.....

(Gemeindedirektor)