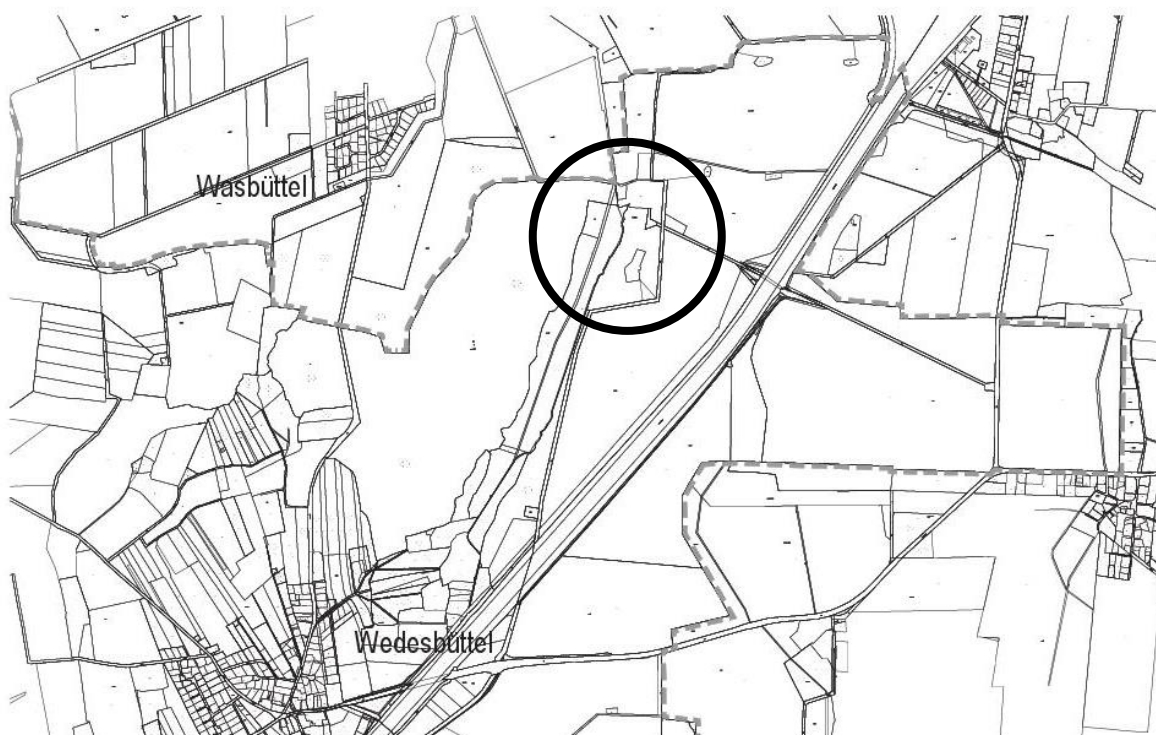


Gemeinde Meine, Ortsteil Wedesbüttel/ Martinsbüttel

Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan "Gut Martinsbüttel"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; M. Sc. Ing. L. Siedler; 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	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Dorfgebiet (MD/ MDe) gem. § 5 BauNVO	6
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Grünflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	8
2.6 Altablagerungen	8
2.7 Denkmalpflege	8
2.8 Grünordnung und Landschaftspflege	8
2.9 Immissionsschutz	11
2.10 Wald	11
3.0 Umweltbericht	12
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	12
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	12
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	13
3.2.1 Bestand	13
3.2.2 Entwicklungsprognose	16
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	17
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	19
3.3 Zusatzangaben	19
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	19
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	19
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
4.0 Flächenbilanz	21
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	21
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	24
6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	24
6.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	24
6.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	24
7.0 Zusammenfassende Erklärung	24
7.1 Planungsziel	24
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	25
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	26
9.0 Verfahrensvermerk	26

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Meine ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich. Sie besteht aus den Ortsteilen Abbesbüttel, Bechtsbüttel, Grassel, Gravenhorst, Meine, Ohnhorst, Wedelheine und Wedesbüttel. Das Gut Martinsbüttel liegt nordöstlich von Wedelheine, westlich des Mittellandkanals.

Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (RROP) ist dem Ortsteil Meine die Funktion eines Grundzentrums in der Samtgemeinde zugewiesen. Das Samtgemeindegebiet ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Teil der Metropolregion Braunschweig-Hannover-Wolfsburg-Göttingen, d. h. hier sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m.

Die Gemeinde ist charakterisiert durch ihre besondere Großstadtrandlage.

Durch die Bundesstraße B 4 und die Landesstraße L 321 ist Meine gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Es besteht im Ortsteil Meine ein Bahnhaltdepunkt an der Eisenbahnlinie Braunschweig-Gifhorn-Uelzen.

Die Gemeinde Meine hat gegenwärtig rd. 8.640 Einwohner (gemeindeeigene Zählung; Stand: 01.02.2017), davon entfallen auf die Ortschaft Wedelheine/ Wedesbüttel, zu der das Gut Martinsbüttel gehört, rd. 1.350 Einwohner.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Das Samtgemeindegebiet ist nach landesplanerischen Zielen¹⁾ Teil des Ordnungsraumes, d. h. hier sind vorrangig solche Entwicklungsvorhaben durchzuführen, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u. a. m.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Wedesbüttel zwischen bebauter Ortslage im Osten und dem Mittellandkanal mit seinem baumgesäumten Uferbereich und dem Treidelpfad direkt an der Kreisstraße K 60. Nach raumordnerischen Zielen des RROP²⁾ ist Meine als Grundzentrum festgelegt. Insofern ist Wedesbüttel nach den Grundsätzen der Eigenentwicklung zu betrachten.

Die gesamten Ortslagen Wedelheine und Wedesbüttel befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet Zone III. Nach den raumordnerischen Vorgaben handelt es sich um ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)). Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind jeweils zu beachten. Das Gut Martinsbüttel grenzt unmittelbar an das Trinkwasserschutzgebiet an.

Der Planbereich selbst ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (II 2.1 (6)) festgelegt und der westliche Bereich entlang der Hehlenriede als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)). Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet GF 016 "Martinsbüttel" ist als Vorbehaltsgebiet für Wald (II 2.2 (4)) festgelegt.

Im Süden grenzt an das Gut Martinsbüttel ein Vorranggebiet für die Sicherung von Freiraumfunktionen (III 1.2 (4)) an und die Straße nach Martinsbüttel ist als Ziel der Raumordnung als regional bedeutsamer Fahrradwanderweg (IV 1.5 (2) und III 2.4 (12)/(13)) festgelegt.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2017 (LRÖP)

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008; in der aktuellen Fassung (RROP)

Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes und der Realisierung wird dafür Sorge getragen, dass das Gebiet in seiner Erholungseignung für Spaziergänger und Fahrradfahrer nicht beeinträchtigt wird.

Vor diesem Hintergrund erachtet die Gemeinde die Planung angemessen an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst zu haben.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist für Wedelheine / Wedesbüttel mit dem Stand der 3. Änderung der Neufassung 2012 seit dem 31.03.2015 wirksam. Für den Planbereich ist bisher Fläche für die Landwirtschaft angrenzend an das Wasserschutzgebiet Wedelheine und das Landschaftsschutzgebiet "Martinsbüttel" dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll mit der 6. Änderung der Neufassung 2012 so geändert werden, dass die Außenbereichssiedlung künftig als gemischte Baufläche dargestellt wird.

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes der Samtgemeinde Papenteich sind berücksichtigt. Dort ist Martinsbüttel als alter Ortskern bzw. als Wohnbauflächen Bestand erfasst.

Mit der Planung wird einerseits der bauliche Bestand in Martinsbüttel erfasst und andererseits die Möglichkeit geschaffen, ein modernes, barrierefreies Wohnhaus für die Eigentümer zu schaffen.

Dem Grunde nach ist für das Gut vom Tatbestand der landwirtschaftlichen Privilegierung auszugehen. Da auf dem Gutshof jedoch eine Vielzahl der Landarbeiterwohnungen nach wie vor vorhanden und fremdvermietet ist, ist der Neubau eines Anteilteiler-Hauses dort ohne Bauleitplanung nicht möglich. Mit dem Bebauungsplan möchte die Gemeinde den Eigentümern den Bau des gewünschten barrierefreien, zeitgemäßen Wohnhauses ermöglichen. Die Erschließung des Gutshofes ist durch die vorhandene Straße, die den Gutshof im Norden quert und die Verbindung zwischen der Landesstraße L 321 und Wasbüttel darstellt, gesichert.

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich handelte es sich bisher um eine Kurzumtriebsplantage im Rahmen agroforstlicher Nutzung gem. § 2 Bundeswaldgesetz. Die Fläche stellt sich aktuell als Offenboden dar mit Spontanvegetation. Auf Grund des Alters der Weihnachtsbaumplantage, die zuvor auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche bestand, ist davon auszugehen, dass es sich um Wald handelte. Insofern war zwischen den Waldeigentümern und der Unteren Waldbehörde unter Einbeziehung der Gemeinde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag als geeignet angesehen worden, den Erfordernissen gem. § 8 NWaldLG Rechnung zu tragen (Waldumwandlungsgenehmigung). Der öffentlich-rechtliche Vertrag hierzu wurde zu den Verfahrensunterlagen genommen, so dass dokumentiert ist, wie den rechtlichen Vorgaben entsprochen wurde.

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

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Hierfür ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein angemessener Ausgleich zu erbringen und im Rahmen des Planverfahrens in angemessener Weise zu sichern.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung, die auf der Grundlage des sogenannten "Städtetags Modelles"³⁾ erstellt wurde, ergibt sich nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen und Realisierung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen – Renaturierung des artenarmen Grabens und Extensivierung der Uferzonen – für den Soll-Zustand ein Flächenwert von 22,93 Werteinheiten bezogen auf Hektar. In der Bilanz mit dem Ist-Zustand von 20,17 Werteinheiten ergibt sich ein Überschuss von 2,76 Werteinheiten, die zur Zuordnung zu anderen Projekten vorbehalten werden sollen. Dies hat die Gemeinde beim Satzungsbeschluss festgestellt und die Maßnahme ihrem Ausgleichsflächenkonto zugefügt.

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

Mit dem Bebauungsplan soll für den Gutshof, der bisher im unbeplanten Außenbereich liegt, Baurecht und damit Planungssicherheit für die Eigentümer geschaffen werden. Es handelt sich um einen historischen Gutshof mit Herrenhaus, Kutscherhaus, Mühlenhaus und den Wirtschaftsgebäuden sowie den ehemaligen Landarbeiterhäusern. In der Familie der Eigentümer ist die Übergabe an die jüngere Generation geplant. Da an dem Standort jedoch umfangreicher Wohnraum besteht, ist es nicht möglich ein Altenteiler Haus auf der Basis der Privilegierung gem. § 35 BauGB zu bauen. Insofern soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden um Baurecht für ein solches barrierefreies Wohnhaus zu schaffen. Da das Anwesen sich auf einem einzigen Flurstück befindet und im Hinblick auf die weiterhin bestehende landwirtschaftliche Nutzung, wird der gesamte Gebäudebestand auf diesem Grundstück in die Planung einbezogen. Es wird ein gegliedertes Dorfgebiet entwickelt. Gleichzeitig werden die Freiflächen, die sich teil als Landschaftspark, teil als Wald und darüber hinaus als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weiden, Wiesen, Reitplatz, Lagerflächen, ...) darstellen, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Landwirtschaft festgesetzt. Die Regelungen hierzu werden in Form einer textlichen Festsetzung getroffen.

Da der Gutshof sich sehr Vielfältig darstellt, ist eine Biotoptypenkartierung vorgenommen worden, die als Grundlage für die Planfestsetzungen und die Eingriffsbilanzierung genommen wurde.

Der Planbereich umfasst das Flurstück 20/3 (Gutshof), 40 (Weg), 42/3 und 41 (Hehlenriede) und einen kleinen Teil des Flurstückes 7 (Wiese zwischen begradigtem Bach und Hehlenriede).

Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, die unmittelbar vor dem Mittelkanal von der Landesstraße L 321 nach Norden abzweigt und die im Süden und Westen entlang der Grundstücksgrenzen des Gutshofes in Richtung Wasbüttel führt.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 9,5 ha, von denen mit 2,57 ha der baulichen Bestand des Gutshofes als Dorfgebiete erfassen und 0,16 ha als eingeschränktes Dorfgebiet für sonstiges Wohnen den Bereich definieren, auf dem das barrierefrei neue Wohnhaus errichtet werden soll. Dabei ist vorgesehen mit Bezug zu den vorhandene, teil denkmalgeschützten Gebäuden, ein Fachwerkaus zu errichten, bei dem teils auch alte Materialien wieder verbaut werden sollen. Der vorhandene Wasserlauf der Hehlenriede wird als Wasserfläche erfasst, der Radwanderweg, der den Hof quert, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und Die

³⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 2013

Freiflächen im Umfang von ca. 6,73 ha als private Grünflächen "Parkanlage", wobei landwirtschaftliche Nutzungen ausdrücklich zugelassen werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gut Martinsbüttel mit einer Fläche von ca. 9,50 ha im Norden der Ortschaft Wedelheine, westlich des Mittellandkanals. Die baulichen Anlagen werden im Umfang von 2,57 ha als Dorfgebiete festgesetzt, die umgebenden Freiflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und gleichzeitig für landwirtschaftliche Nutzungen.

2.1 Dorfgebiet (MD/ MDe) gem. § 5 BauNVO

Im Norden der bebauten Ortslage von Wedelheine, westlich des Mittellandkanals befindet sich das Gut Martinsbüttel. Die vorhandenen baulichen Anlagen – das Gutshaus, das ehemalige Kutscherhaus, die Mühle und der Wirtschaftshof – werden im Umfang von 2,41 ha als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, um dort den Belangen des Gutshofes als landwirtschaftlichem Betrieb vorrangig Rechnung zu tragen. Planungsanlass ist es, dass die Eigentümer gerne ein altersgerechtes, barrierefreies Wohnhaus auf ihrem Gutshof errichten möchten. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen wird ein eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) für sonstige Wohnhäuser mit einer Größe von 0,16 ha nördlich des Kutscherhauses, südlich der Umspannstation und der Feldscheune im Außenbereich am Wirtschaftsweg zum Mittellandkanal festgesetzt. Dazu wird eine Fläche von 40 x 40 m festgelegt in einem Bereich, der aktuell umgebrochen und für eine Bestellung als Weide oder Wiese vorbereitet wurde.

Bisher war der Gutshof unter dem Aspekt der Privilegierung für die Landwirtschaft gem. § 35 BauGB behandelt worden. Zur Errichtung landwirtschaftlich genutzter Gebäude wäre dies nach wie vor hinreichend. Da hier jedoch im bisherigen Außenbereich Wohnraum geschaffen werden soll, und die Errichtung eines Altenteiler Hauses auf Grund des umfangreichen bereits verfügbaren Wohnraumes, der früher den Mitarbeitern des Gutshofes diente, nicht hinreichend begründbar ist, wird die Festsetzung als Baugebiet vorgenommen. Damit wird dem verständlichen Wunschnach zeitgemäßem, barrierefreiem Wohnraum der Eigentümer entsprochen.

Auf Grund der Größe des Grundstückes wird auf die Festsetzung eines relativen Ausnutzungsgrades in Form einer Grundflächenzahl verzichtet. Für die Dorfgebiete, die sich auf den Gebäudebestand beziehen, werden Baugrenzen festgesetzt, für die bezogen auf die Bestandsgebäude jeweils 3 m Spielraum für Anbauten wie Wintergärten oder Balkone etc. zu sichern. Lediglich für das Mühlenhaus wird an der Hehlenriede kein Spielraum vorgehalten. Dabei wird vorgehsehen, dass Nebengebäude und technische Bauwerke wie Silos ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

Im neu zu bebauenden eingeschränkten Dorfgebiet MDe wird die maximal bebaubare Fläche für sonstige Wohngebäude inklusive Garagen und Stellplätze auf 600 m² mit der textlichen Festsetzung Ziffer festgeschrieben. So wird ausreichend Spielraum für die Realisierung des Vorhabens geboten und gleichzeitig dazu beigetragen, dass es nicht zu einem unangemessen hohen Versiegelungsgrad kommen wird.

Um den Belangen landwirtschaftlich genutzter Gebäude wie Ställen und Scheunen Rechnung zu tragen, wird für den Bereich der Hofstelle als abweichende Bauweise auch die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zugelassen. Darüber hinaus ist offene Bauweise vorgesehen.

Da Teile des Gutes unter Denkmalschutz stehen, wird im Laufe des Verfahrens die genaue Abgrenzung des Schutzbereiches nachgetragen und eventuell eine Bauvorschrift aufgestellt. Zum Gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon abgesehen, da der Gemeinde die einzelnen Schutzstatus und Abgrenzungen noch nicht bekannt sind. Aus dem Denkmalschutzrecht ergeben sich dann entsprechende Anforderungen an die Umgebung.

2.2 Verkehrliche Belange

- Straßenverkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der bebauten Ortslage von Wedelheine und wird über eine von der Landesstraße L 321 nach Norden abzweigende Gemeindestraße erschlossen. Diese führt als Gemeindeverbindungsstraße von der Landesstraße L 321 über das Gut Martinsbüttel nach Wasbüttel. Sie führt von Süden kommend auf das Hoftor zu und dann südlich und östlich am Grundstück entlang. Insofern ist dort eine Straßenbegrenzungslinie und über den Hof als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Plan enthalten. Die Straße ist vorhanden und ausgebaut, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

- Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkplätze werden nicht erforderlich.

Die erforderlichen Stell- und Parkplätze sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung im Rahmen der Realisierung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

2.3 Grünflächen

Das Gut Martinsbüttel ist geprägt durch den umgebenden Landschaftspark, Weiden, Wiesen, Bauerngärten, land- und forstwirtschaftlich genutzte Bereiche, Reitplätze und dergleichen mehr. Um diese Nutzungen zu subsumieren, sind die nicht für die Bebauung durch Hauptnutzungen vorgesehenen Bereiche im Umfang von 4,18 ha als Grünflächen "Parkanlage" festgesetzt. Dabei wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 3 bestimmt, dass landwirtschaftliche Nutzungen und Gebäude uneingeschränkt zulässig sind; ebenso Gebäude und Anlagen, die typischerweise in Parkanlagen errichtet werden wie zum Beispiel Pavillons, Brunnen Pflanzkübel, Bänke, Pergolen, Spiel- und Bewegungsgeräte, Einfriedungen, Schutzhütten, Beleuchtungskörper, Schuppen, ... und alle erforderlichen Zuwegungen zu den Dorfgebieten.

Um den Charakter der Gestaltung des Quartiers zu erhalten und den vorhandenen Baumbestand zu sichern, wird der Erhalt der vorhandenen Bäume festgeschrieben.

Entlang der Hehlenriede werden östlich und westlich rund 2,55 ha Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgeschrieben. Dort sind die Renaturierung und die Entwicklung von Feuchtgrünland vorgesehen. Im Rahmen extensiver Nutzung ist lediglich zweimal jährlich, nicht zwischen 01.03. und 15.08. jeden Jahres, eine Mahd zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen. Dabei ist vorgesehen, diese Maßnahme dem Eingriff in dem

eingeschränkten Dorfgebiet MDe als Kompensationsmaßnahme zuzuordnen und darüber hinaus den Kompensationsüberschuss zur Zuordnung zu anderen Projekten zu sichern.

2.4 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Das Abwasser auf dem Gelände des Gutes Martinsbüttel wird über eine Kleinkläranlage entsorgt.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Versickerung und darüber hinaus im Freigefälle vorgesehen.

2.5 Brandschutz

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

2.6 Altablagerungen

Altablagerungen und/ oder Kriegseinwirkungen sind im Planungsbereich derzeit nicht bekannt.

2.7 Denkmalpflege

Das Gut Martinsbüttel unterliegt dem Denkmalschutz. Teils sind einzelne Gebäude als Denkmale zu erfassen, teils besteht ein Ensembleschutz. Die genauen Informationen hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt und im Laufe des Verfahrens in den Plan übernommen.

2.8 Grünordnung und Landschaftspflege

Das Gut Martinsbüttel befindet sich im Norden von Wedelheine, westlich des Mittel-landkanals.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 9,50 ha, die im bisherigen Außenbereich künftig teils als Dorfgebiet und darüber hinaus als Grünfläche "Parkanlage" und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Da die Siedlung sich im Wesentlichen auf einem einzigen Flurstück befindet, werden die Dorfgebiete mit Baugrenzen festgesetzt, die auf den vorhandenen Gebäudebestand bezogen werden. Lediglich für das eingeschränkte Dorfgebiet, wo die Eigentümer des Gutes ein altersgerechtes barrierefreies Wohnhaus errichten möchten, wird auf eine Baugrenze verzichtet und für die 40 x 40 m große Fläche bestimmt, dass dort maximal 600 m² bebaut und versiegelt werden dürfen.

Der Bereich für die Neubebauung stellt sich aktuell als Offenbodenbiotop dar. Die Fläche ist für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. als Kurzumtriebsplantage im Rahmen agroforstlicher Nutzung gem. § 2 Bundeswaldgesetz vorbereitet.

Die bereits bebauten Bereiche waren bisher im Rahmen der Privilegierung für die Landwirtschaft gem. § 35 BauGB bebaubar und werden über die Festsetzung als Dorfgebiet innerhalb der Baugrenzen für ein- bzw. zweigeschossige Bebauung nutzbar sein. Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gilt, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Insofern sind die Eingriffe dem Grunde nach bereits zuvor zulässig gewesen und erfordern keine Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Um für die Versiegelungen im eingeschränkten Dorfgebiet einen angemessenen Ausgleich zusichern, werden entlang der Hehlenriede Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Renaturierung der Riede und zur Entwicklung Extensiv-Grünlandes als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe durch die Neubebauung. Da die Maßnahme in der Summe eine Aufwertung des Bereiches in einem Umfang weit über das erforderliche Maß hinaus erbringen wird, ist es vorgesehen, den Kompensationsüberschuss zur Zuordnung zu anderen Eingriffen zu sichern. Die Details hierzu sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgestimmt und zur öffentlichen Auslegung durch entsprechende Festsetzungen rechtlich abgesichert werden.

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell"⁴⁾ erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt.

⁴⁾ "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung", Niedersächsischer Städtetag 2013

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (A)	2,02	1	2,02	Dorfgebiet - alter Gutshof (ODG)	2,41	1	2,41
Siedlungsbereich –alter Gutshof (ODG)	1,66	1	1,66	Dorfgebiet, eingeschränkt – versiegelbare Fläche (X)	0,06	0	0
Alte Weihnachtsbaumplantage (EBW)	0,33	1	0,33	Dorfgebiet –neuer Bauerngarten (PHB)	0,10	2	0,20
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1,05	2	2,10	Bach - Renaturierungsstrecke (FUB)	0,18	3	0,54
Straßen und Wege – versiegelt (X)	0,02	0	0	Neuer Landschaftspark (PAN)	3,57	2	7,14
Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	0,16	2	0,32	Straßen und Wege – versiegelt (X)	0,02	0	0
Artenarmer Scherrasen (GRA)	0,21	1	0,21	Alter Landschaftspark (PAL)	3,16	4	12,64
Unversiegelte, vegetationslose Wegeflächen (TF)	0,39	1	0,39				^^
Reitsportanlage (PSR)	0,11	1	0,11				
Alter Landschaftspark (PAL)	3,16	4	12,64				
Vegetationslose Fläche, Offenboden (TF) ⁵⁾	0,39	1	0,39				
Summe:	9,50		20,17	Summe:	9,50		22,93

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:**2,76**

= 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
> 0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
< 0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Durch die Festsetzung und Realisierung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen – Renaturierung des artenarmen Grabens und Extensivierung der Uferzonen – ergibt sich für den Soll-Zustand ein Flächenwert von 22,93 Werteinheiten bezogen auf Hektar. In der Bilanz mit dem Ist-Zustand von 20,17 Werteinheiten ergibt sich ein Überschuss von 2,76 Werteinheiten, die zur Zuordnung zu anderen Projekten vorbehalten werden sollen.

Dies hat die Gemeinde beim Satzungsbeschluss festgestellt und die Maßnahme ihrem Ausgleichsflächenkonto zur Zuordnung zu Eingriffen an anderer Stelle zugefügt.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und wird auch unmittelbar vor Baubeginn zu beachten sein.

- Bodenschutz

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 be-

⁵⁾ gerodete Fläche, Kurzumtriebsplantage im Rahmen agroforstlicher Nutzung gem. § 2 Bundeswaldgesetz

pflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Nach Realisierung aller in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbleiben. Der rechnerische Überschuss wird zur Zuordnung zu Eingriffen an anderer Stelle vorbehalten.

2.9 Immissionsschutz

Das Gut Martinsbüttel befindet sich im bisherigen Außenbereich und wird als landwirtschaftlicher Betrieb geführt. Um den Anforderungen der Landwirtschaft gerecht zu werden, werden die bebauten und bebaubaren Bereiche als Dorfgebiete festgesetzt. Die unmittelbar angrenzenden Teile des Grundstückes werden als Grünfläche für eine Parkanlage festgesetzt, wo ausdrücklich alle landwirtschaftlichen Nutzungen und baulichen Anlagen zugelassen werden:

Auf Grund der besonderen Situation und Prägung durch den landwirtschaftlichen Betrieb ist mit den Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

2.10 Wald

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens ist lediglich eine gerodete Fläche vorgefunden worden. Der vorherige Zustand ist vom Eigentümer als Weihnachtsbaumplantage benannt worden. Es handelte sich dem Anschein nach, entsprechend dieser Information also um eine Kurzumtriebsplantage und nicht um Wald. Im Verlauf der Planung stellte sich heraus, dass die Weihnachtsbaumplantage zuvor über Jahre nicht wirtschaftlich genutzt wurde und sich insofern ein Nadelwald entwickelt hatte.

Tatsächlich war aus der Weihnachtsbaumplantage durch Zeitablauf ein Kiefernwald geworden, für dessen Rodung die Eigentümer nunmehr im Nachgang eine Waldumwandlungsgenehmigung einholen und eine Ersatzaufforstung sicherstellen. Dazu ist ein städtebaulicher, öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen den Waldeigentümern, der Gemeinde Meine und dem Landkreis Gifhorn als Untere Waldbehörde zur Sicherung der Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG abgeschlossen worden.

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens hatte sich die Samtgemeinde mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer ins Benehmen gesetzt, mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde sowie dem Beratungsforstamt in Unterlüß die Rechtslage geklärt und insofern wird den gesetzlichen Vorgaben in angemessener Weise entsprochen. Der Vertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen und in Kopie zu den Verfahrensunterlagen genommen. Die Vorgehensweise dient insofern der Rechtssicherheit.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung soll entsprechend dem Verfahrensstand des Bebauungsplanes 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.

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan soll für den Gutshof, der bisher im unbeplanten Außenbereich liegt, Baurecht und damit Planungssicherheit für die Eigentümer geschaffen werden. Es handelt sich um einen historischen Gutshof mit Herrenhaus, Kutscherhaus, Mühlenhaus und den Wirtschaftsgebäuden sowie den ehemaligen Landarbeiterhäusern. In der Familie der Eigentümer ist die Übergabe an die jüngere Generation geplant.

Es wird ein gegliedertes Dorfgebiet entwickelt. Gleichzeitig werden die Freiflächen, die sich teil als Landschaftspark, teil als Wald und darüber hinaus als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weiden, Wiesen, Reitplatz, Lagerflächen,...) darstellen, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Landwirtschaft festgesetzt. Die Regelungen hierzu werden in Form einer textlichen Festsetzung getroffen.

Da der Gutshof sich sehr vielfältig darstellt, ist eine Biotoptypenkartierung vorgenommen worden, die als Grundlage für die Planfestsetzungen und die Eingriffsbilanzierung genommen wurde.

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 Boden, Natur und Landschaft⁶⁾
- Schutz des Bodens⁷⁾
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse⁸⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der naturräumlichen Umweltbelange hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung die Bestandssituation – anhand von Begehungen – zu Grunde

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

⁸⁾ Baugesetzbuch (BauGB)

gelegt. Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildete die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagsmodell"⁹⁾.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.

3.2.1 Bestand

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

a) Arten und Lebensgemeinschaften

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan

Nach dem RROP 2008 ist der Plangeltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (II 2.1 (6)) festgelegt und der westliche Bereich entlang der Hehlenriede als Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)). Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet GF 016 "Martinsbüttel" ist als Vorbehaltsgebiet für Wald (II 2.2 (4)) festgelegt.

Im Süden grenzt an das Gut Martinsbüttel ein Vorranggebiet für die Sicherung von Freiraumfunktionen (III 1.2 (4)) an und die Straße nach Martinsbüttel ist als Ziel der Raumordnung als regional bedeutsamer Fahrradwanderweg (IV 1.5 (2) und III 2.4 (12)/(13)) festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan wird die bestehende Situation des Gutshofes planungsrechtlich erfasst und für eine ca. 0,16 ha große Fläche Baurecht unabhängig von der Privilegierung für die Landwirtschaft geschaffen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Gesamtsituation sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Bei dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich handelte es sich bisher um eine Kurzumtriebsplantage im Rahmen agroforstlicher Nutzung gem. § 2 Bundeswaldgesetz. Die Fläche stellt sich aktuell als Offenboden dar mit Spontanvegetation. Inwieweit es sich ggf. um eine Waldumwandlung handelt wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt. Erforderlichenfalls wird unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Ersatzaufforstung nachzuweisen sein

⁹⁾ Niedersächsischer Städtetag (1996/ 2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen in der Bauleitplanung

Der Bereich ist gerodet und stellt sich als Offenbodenbiotop dar. Zwischenzeitlich hat sich eine Spontanvegetation eingestellt.

Um dem Artenschutzrecht, das unmittelbar gilt, Rechnung zu tragen, darf die Baufeldfreimachung für den Neubau also **nicht** in der Brut- und Setzzeit (15.03. – 15.07. jeden Jahres) erfolgen. Andernfalls ist eine aktuelle, konkrete Bestandserfassung unmittelbar vor dem geplanten Baubeginn durchzuführen. Den Regelungen des Artenschutzrechtes ist dann entsprechend Rechnung zu tragen.

b) Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map- Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Planbereich gehört zum Naturraum der Papenteicher Moränenlandschaft. Bedingt durch die Nutzung ist der Naturboden im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans für das eingeschränkte Dorfgebiet mäßig bis stark überprägt. Die Flächen zählen zu den Gley Bodentypen örtlich mit Anmoorgleyen mit einem eher geringen Ertragspotential. Dadurch, dass die versiegelbare Fläche unter 50 % gehalten werden (maximal 600 m² des eingeschränkten Dorfgebietes dürfen versiegelt werden), wird ein Beitrag zur Minimierung geleistet.

Des Weiteren fallen durch die Renaturierung der Hehlenriede und die Extensivierung der Uferbereiche Bodenbeeinträchtigung durch Pestizide und Düngemittel weg.

In diesem Punkt stellt die Planung eine Verbesserung für das Schutzgut Boden dar.

c) Wasser

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000

Insgesamt besitzt das Gebiet eine allgemeine bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Dadurch, dass die versiegelbaren Flächen minimiert werden (maximal 600 m² dürfen im eingeschränkten Dorfgebiet versiegelt werden), ist auch weiterhin auf der überwiegenden Fläche die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gegeben.

Nach Umsetzung der Planung werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben.

Oberflächengewässer sind mit der Hehlenriede, einem Gewässer III. Ordnung vorhanden. Mit der Planung ist eine Renaturierung vorgesehen, die im Verlauf der Planung noch näher abzustimmen ist.

Der Planbereich liegt außerhalb von gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebieten.

d) Luft / Klima

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan

Großklimatisch betrachtet liegt die Samtgemeinde Papenteich gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem Bereich des Weser-Aller-Flachlandes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

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.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist nur durch den Gutshof mit dem Landschaftspark und durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Die Planung bereitet Versiegelungen durch ein neues Gebäude vor, so dass gegenüber dem bisherigen Zustand des Gutshofes nicht mit Veränderungen des Mikroklimas zu rechnen ist.

e) Landschaft / Landschaftsbild

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server NLWKN
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden, dieses ist im Landschaftsrahmenplan als "Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit" beschrieben. 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.

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses mit einem Bauerngarten, wird es nicht zu einer wesentlichen Veränderung des Ortsbildes im Bereich des Gutshofes kommen.

f) Schutzgut Mensch

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- DIN 18005
- Gebietsentwicklungsplan der Samtgemeinde Papenteich
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Für die erstmals für bauliche Inanspruchnahmen vorbereiteten Flächen ist bei der weiteren Realisierung auf einen angemessenen Übergang zu den Baumbeständen zu achten.

Durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im Bereich des Gutshofes treten keine erheblichen Veränderungen für die Anwohner ein.

g) Kultur- und Sachgüter

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises.

Teile des Gutes Martinsbüttel unterliegen dem Denkmalschutz. Im Rahmen des Planverfahrens werden die Informationen zu den Erfordernissen der Denkmalpflege eingeholt und bei der weiteren Planung in angemessenem Umfang berücksichtigt.

3.2.2 Entwicklungsprognose

Der Bebauungsplan trägt dem Bedürfnis der Anwohner und Eigentümer in Martinsbüttel, ein altersgerechtes, barrierefreies Wohnhaus zu errichten, Rechnung.

Durch die Planung wird die erstmalige bauliche Inanspruchnahme von 0,16 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen des insgesamt 9,50 ha großen Gutshofes vorbereitet. Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es bei der bisherigen Nutzung und einer Bebaubarkeit ausschließlich im Rahmen der Privilegierung für die Landwirtschaft.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

- Vermeidung/ Minimierung:

Zur Vermeidung und zur Minimierung von Eingriffen wird ein Bereich herangezogen, der früher für eine Weihnachtsbaumplantage genutzt wurde und der sich aktuell als vegetationsloser Offenboden bzw. neu eingesäter Bereich darstellt.

Dieser Bereich besitzt eine geringe Bedeutung für den Naturschutz und das Landschaftsbild. Es wird zu einer geringfügigen Ergänzung des baulichen Ensembles des Gutshofes kommen.

- Kompensation:

Die Bewertung im sog. "Städtetagsmodell"¹⁰⁾ erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Für den Planbereich wurde ein Ist-Wert von 20,17 Werteinheiten ermittelt.

Durch die Festsetzung und Realisierung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich für den Soll-Zustand ein Wert von 22,93 Werteinheiten.

¹⁰⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 2013

Berechnung des Flächenwertes des Eingriffsortes vor und nach dem Eingriff

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Planungsumsetzung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (A)	2,02	1	2,02	Dorfgebiet - alter Gutshof (ODG)	2,41	1	2,41
Siedlungsbereich –alter Gutshof (ODG)	1,66	1	1,66	Dorfgebiet, eingeschränkt – versiegelbare Fläche (X)	0,06	0	0
Alte Weihnachtsbaumpflanzung (EBW)	0,33	1	0,33	Dorfgebiet –neuer Bauerngarten (PHB)	0,10	2	0,20
Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1,05	2	2,10	Bach - Renaturierungsstrecke (FUB)	0,18	3	0,54
Straßen und Wege – versiegelt (X)	0,02	0	0	Neuer Landschaftspark (PAN)	3,57	2	7,14
Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	0,16	2	0,32	Straßen und Wege – versiegelt (X)	0,02	0	0
Artenarmer Scherrasen (GRA)	0,21	1	0,21	Alter Landschaftspark (PAL)	3,16	4	12,64
Unversiegelte, vegetationslose Wegeflächen (TF)	0,39	1	0,39				^^
Reitsportanlage (PSR)	0,11	1	0,11				
Alter Landschaftspark (PAL)	3,16	4	12,64				
Vegetationslose Fläche, Offenboden (TF) ¹¹⁾	0,39	1	0,39				
Summe:	9,50		20,17	Summe:	9,50		22,93

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand:

2,76

= 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
> 0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
< 0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

Durch die Festsetzung und Realisierung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen – Renaturierung des artenarmen Grabens und Extensivierung der Uferzonen – ergibt sich für den Soll-Zustand ein Flächenwert von 22,93 Werteinheiten bezogen auf Hektar. In der Bilanz mit dem Ist-Zustand von 20,17 Werteinheiten ergibt sich ein Überschuss von 2,76 Werteinheiten.

- Bodenschutz

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 bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

¹¹⁾ Gerodete Fläche, Kurzumtriebspflanzung im Rahmen agroforstlicher Nutzung gem. § 2 Bundeswaldgesetz

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan soll für den Gutshof, der bisher im unbeplanten Außenbereich liegt, Baurecht und damit Planungssicherheit für die Eigentümer geschaffen werden. Es handelt sich um einen historischen Gutshof mit Herrenhaus, Kutscherhaus, Mühlenhaus und den Wirtschaftsgebäuden sowie den ehemaligen Landarbeiter Häusern. In der Familie der Eigentümer ist die Übergabe an die jüngere Generation geplant.

Es wird ein gegliedertes Dorfgebiet entwickelt. Gleichzeitig werden die Freiflächen, die sich teil als Landschaftspark, teil als Wald und darüber hinaus als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weiden, Wiesen, Reitplatz, Lagerflächen, ...) darstellen, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Landwirtschaft festgesetzt. Die Regelungen hierzu werden in Form einer textlichen Festsetzung getroffen.

Da der Gutshof bereits von alters her besteht, bestehen Alternativen nicht grundsätzlich in der planungsrechtlichen Absicherung sondern lediglich im Hinblick auf den zulässigen Grad der baulichen Nutzung und hinsichtlich der Festlegung der Baugrenzen für neue Bebauungen aber auch im Bezug zu den bestehenden Gebäuden.

Bei Verzicht auf die Planung verbliebe es für bauliche Nutzungen bei der Beschränkung auf Vorhaben im Rahmen der Privilegierung für die Landwirtschaft. Die Errichtung eines altersgerechten, barrierefreien Wohnhauses wäre dann nicht zulässig.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebaulichen (Flächennutzungsplan) und sonstigen Fachplanungen (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aufbauend auf eine Vor-Ort-Bestandsaufnahme gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die vorhandene Siedlung mit dem zugehörigen Landschaftspark wird gesichert. Es wird lediglich im Umfang von ca. 0,16 ein Dorfgebiet festgesetzt, für das erstmals eine Bebauung ermöglicht wird.

Die Gemeinde wird auf die Einhaltung der von ihr getroffenen Festsetzungen achten.

Die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt – im Wesentlichen das Schutzgut Boden innerhalb der naturschutzfachlichen Schutzgüter – werden in der Summe der Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein unerhebliches Maß reduziert, so dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt vorbereitet werden.

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 Planfestsetzungen eingehalten wurden.

Die Ergebnisse der Ortstermine werden anhand von Fotos dokumentiert und in die weiteren städtebaulichen Planungen der Gemeinde einfließen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan soll für den Gutshof, der bisher im unbeplanten Außenbereich liegt, Baurecht und damit Planungssicherheit für die Eigentümer geschaffen werden. Es handelt sich um einen historischen Gutshof mit Herrenhaus, Kutscherhaus, Mühlenhaus und den Wirtschaftsgebäuden sowie den ehemaligen Landarbeiter Häusern. In der Familie der Eigentümer ist die Übergabe an die jüngere Generation geplant.

Es wird ein gegliedertes Dorfgebiet entwickelt. Gleichzeitig werden die Freiflächen, die sich teil als Landschaftspark, teil als Wald und darüber hinaus als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weiden, Wiesen, Reitplatz, Lagerflächen,...) darstellen, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Landwirtschaft festgesetzt. Die Regelungen hierzu werden in Form einer textlichen Festsetzung getroffen.

Da der Gutshof sich sehr Vielfältig darstellt, ist eine Biotoptypenkartierung vorgenommen worden, die als Grundlage für die Planfestsetzungen und die Eingriffsbilanzierung genommen wurde.

Bei dem zur zusätzlichen, neuen Bebauung vorgesehenen Bereich handelte es sich bisher um eine Kurzumtriebsplantage im Rahmen agroforstlicher Nutzung gem. § 2 Bundeswaldgesetz. Die Fläche stellt sich aktuell als Offenboden dar mit Spontanvegetation. Inwieweit es sich ggf. um eine Waldumwandlung handelte, wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens geklärt.

Tatsächlich war aus der Weihnachtsbaumplantage durch Zeitablauf ein Kiefernwald geworden, für dessen Rodung die Eigentümer nunmehr im Nachgang eine Waldumwandlungsgenehmigung einholen und eine Ersatzaufforstung sicherstellen. Dazu ist ein städtebaulicher, öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den Waldeigentümern, der Gemeinde Meine und dem Landkreis Gifhorn als Untere Waldbehörde zur Sicherung der Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG abgeschlossen worden.

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens hatte sich die Samtgemeinde mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer ins Benehmen gesetzt, mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde sowie dem Beratungsforstamt in Unterlüß die Rechtslage geklärt und die Vorgehensweise abgestimmt. Der Vertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen und in Kopie zu den Verfahrensunterlagen genommen. Die Vorgehensweise dient insofern der Rechtssicherheit.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil ¹²⁾
Dorfgebiet	2,57 ha	27,1%
Straßenverkehrs- und Wegeflächen	0,02 ha	< 0,1%
Grünflächen (Landschaftspark, landwirtschaftliche Nutzungen, ...)	6,73 ha	70,9%
Wasserflächen (Hehlenriede)	0,18 ha	1,9 %
Planbereich	9,50 ha	100 %

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Vorbeugender Brandschutz

Mit seinem Schreiben vom 15.05.2017 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nach-folgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Dorfgebiet mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) oder unerschöpfliche Wasser-quellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauf-linie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Lösch-wasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Ge-meinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im Dorfgebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. Alten- und Pflegehei-me, land-wirtschaftliche Gebäude) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwasser-menge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objek-tes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durch-fahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

¹²⁾ Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

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

- Ver- und Entsorgung

Mit seinem Schreiben vom 15.05.2017 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

Das Abwasser auf dem Gelände des Gutes Martinsbüttel wird über eine Kleinkläranlage entsorgt. Ein Anschluss der neuen Wohneinheit (Altenteilerhaus) an die vorhandene Klärteichanlage ist rechtlich nicht möglich, da es sich bei der Klärteichanlage um eine Abwasserbehandlungsanlage handelt die nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht.

Durch den Anschluss von zusätzlichen Wohneinheiten an die Klärteichanlage kommt es zu einer Nutzungsänderung der Anlage. Bei Nutzungsänderungen müssen Kleinkläranlagen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Als Untere Abfallbehörde gibt der **Landkreis Gifhorn** am 15.05.2017 folgenden Hinweis:

Die Abfallentsorgungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Am 14.11.2017 teilt es ergänzend Folgendes mit:

Hinsichtlich des Anschluss- und Benutzerzwanges sowie der Durchführung der Müllabfuhr ist die Abfallentsorgungssatzung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten

Am 15.05.2017 gibt der **Wasserverband Gifhorn** folgenden Planungsbeitrag:

Das Gut Martinsbüttel ist nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Beseitigung des häuslichen Abwassers erfolgt durch eine Kleinkläranlage.

Mit Schreiben vom 13.04.2017 teilt die **Deutsche Telekom Netz GmbH** Folgendes mit:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

- Denkmalpflege

Am 15.05.2017 teilt der **Landkreis Gifhorn** folgende Erfordernisse mit:

In der Umgebung des geplanten Gebietes befindet sich ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Für alle Bauvorhaben in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen ist vor Planungsbeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen (§§ 8 und 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG).

In den erforderlichen Genehmigungen bei Bauvorhaben in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen ist mit Auflagen hinsichtlich der gewählten Ausführung bzw. Materialien (wie z. B. geneigtes Dach, naturrote Dacheindeckung, Fassadenfarbe in abgedeckten Tönen etc.) zu rechnen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung der Baudenkmale verhindert werden.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege werden folgende Hinweise gegeben:

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld eine archäologische Sondage durchzuführen. Dabei ist zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Untersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten werden nicht von der Kreisarchäologie getragen.

- Boden und Baugrund

Am 18.05.2017 teilt das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** Folgendes mit:

Das Planungsgebiet wird formal in die Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Damit besteht praktisch keine Erdfallgefahr und auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Das **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover** teilt als **Kampfmittelbeseitigungsdienst** am 02.05.2017 mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

- Immissionsschutz

Mit seinem Schreiben vom 20.04.2017 teilt das **BAIUD Bundeswehr** Folgendes mit:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubertiefflugkorridor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, insofern die maximale Bauhöhe, einschl. untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreitet.

- Verkehr und Erschließung

Die Gemeinde Wasbüttel teilt am 11.05.2017 Folgendes mit:

Ich möchte aber zur Gemeindeverbindungsstraße nach Wasbüttel nur anmerken, dass diese Straße sich in einem sehr schlechten Zustand befindet und die Baufahrzeuge daher doch bitte über Wedelheine fahren sollten.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

6.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage in der Verwaltung in Meine durchgeführt.

6.2 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 13.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.05.2017 aufgefordert.

Hinweise insbesondere zur Ver- und Entsorgung und zu den Belangen des Immissionsschutzes, zum Artenschutz und Eingriffsregelung sind bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet worden.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 12.10.2017 bis zum 12.11.2017 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 11.10.2017 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan soll für den Gutshof, der bisher im unbeplanten Außenbereich liegt, Baurecht und damit Planungssicherheit für die Eigentümer geschaffen werden. Es handelt sich um einen historischen Gutshof mit Herrenhaus, Kutscherhaus, Mühlenhaus und den Wirtschaftsgebäuden sowie den ehemaligen Landarbeiter Häusern. In der Familie der Eigentümer ist die Übergabe an die jüngere Generation geplant.

Es wird ein gegliedertes Dorfgebiet entwickelt. Gleichzeitig werden die Freiflächen, die sich teil als Landschaftspark, teil als Wald und darüber hinaus als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weiden, Wiesen, Reitplatz, Lagerflächen, ...) darstellen, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Landwirtschaft festgesetzt. Die Regelungen hierzu werden in Form einer textlichen Festsetzung getroffen.

Da der Gutshof sich sehr Vielfältig darstellt, ist eine Biotoptypenkartierung vorgenommen worden, die als Grundlage für die Planfestsetzungen und die Eingriffsbilanzierung genommen wurde.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbands Großraum Braunschweig, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und Kartenwerke des Landes jeweils in Bezug auf den Planungsraum sowie der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde und die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme vor Ort ausgewertet. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt werden. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung, die auf der Grundlage des sogenannten "Städtetags Modelles"¹³⁾ erstellt wurde, ergibt sich nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen und Realisierung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen – Renaturierung des artenarmen Grabens und Extensivierung der Uferzonen – für den Soll-Zustand ein Flächenwert von 22,93 Werteinheiten bezogen auf Hektar. In der Bilanz mit dem Ist-Zustand von 20,17 Werteinheiten ergibt sich ein Überschuss von 2,76 Werteinheiten, die zur Zuordnung zu anderen Projekten vorbehalten werden sollen. Dies hat die Gemeinde beim Satzungsbeschluss festgestellt und die Maßnahme ihrem Ausgleichsflächenkonto zur Zuordnung zu Eingriffen an anderer Stelle zugefügt.

Auf das potentielle Vorkommen von Brutvögeln, z. B. von Feldlerchen, wird damit reagiert, dass die Baufeldfreimachung **nicht** in der Brut- und Setzzeit (15.03. – 15.07. jeden Jahres) erfolgen darf. Andernfalls ist eine aktuelle, konkrete Bestandserfassung unmittelbar vor dem geplanten Baubeginn durchzuführen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens ist an der Stelle des erstmals bebaubaren Bereiches lediglich eine gerodete Fläche vorgefunden worden. Der vorherige Zustand ist vom Eigentümer als Weihnachtsbaumplantage benannt worden. Es handelte sich dem Anschein nach, entsprechend dieser Information also um eine Kurzumtriebsplantage und nicht um Wald. Im Verlauf der Planung stellte sich heraus, dass die Weihnachtsbaumplantage zuvor über Jahre nicht wirtschaftlich genutzt wurde und sich insofern ein Nadelwald entwickelt hatte.

Tatsächlich war aus der Weihnachtsbaumplantage durch Zeitablauf ein Kiefernwald geworden, für dessen Rodung die Eigentümer nunmehr im Nachgang eine Waldumwandlungsgenehmigung einholen und eine Ersatzaufforstung sicherstellen. Dazu ist ein städtebaulicher, öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den Waldeigentümern, der Gemeinde Meine und dem Landkreis Gifhorn als Untere Waldbehörde zur Sicherung der Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG als geeignetes Mittel gesehen worden.

¹³⁾ Niedersächsischer Städtetag; Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; 2013

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens hatte sich die Samtgemeinde mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer ins Benehmen gesetzt, mit der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde sowie dem Beratungsforstamt in Unterlüß die Rechtslage geklärt und insofern wird den gesetzlichen Vorgaben in angemessener Weise entsprochen. Der Vertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen und in Kopie zu den Verfahrensunterlagen genommen. Die Vorgehensweise dient insofern der Rechtssicherheit.

Hinweise insbesondere zur Ver- und Entsorgung und zur Erschließung sind bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Begründung eingearbeitet worden.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens insgesamt vorgetragenen Äußerungen und Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Ergänzungen in der Planung und der Begründung.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Die Straße zur Erschließung des Gutes Martinsbüttel ist bereits vorhanden und ausgebaut.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den gehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2017 bis zum 12.11.2017 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 17.04.2018 durch den Rat der Gemeinde Meine unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1
MDe	Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
----	---------------------------------------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
	Baugrenze, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
A	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlieger, Landwirtschaft, Fuß- und Radweg

Grünflächen

	Private Grünflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3
	Parkanlage, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen
--	---------------

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 4
	Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--	---

Textliche Festsetzungen

- Das Dorfgebiet (MD) ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Das Dorfgebiet MDe ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Im eingeschränkten Dorfgebiet MDe sind nur Nutzungen gem. § 5 (2) Nr.3 BauNVO (sonstige Wohngebäude) zulässig. Die dort maximal versiegelbare Fläche einschließlich aller Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird auf 600 m² begrenzt.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche Parkanlage gilt Folgendes:
 - Alle Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Landwirtschaftliche Nutzungen und die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen ist uneingeschränkt zulässig.
 - Gebäude und Anlagen, die typischer Weise in Parkanlagen errichtet werden wie zum Beispiel Pavillons, Brunnen, Pflanzkübel, Bänke, Pergolen, Spiel- und Bewegungsgeräte, Einfriedungen, Schutzhütten, Beleuchtungskörper, Schuppen, ... und Zuwegungen zu den Dorfgebieten, sind zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:

Die Riede ist zu renaturieren und die Fläche ist als Feuchtgrünland zu entwickeln. Eine Mahd ist zweimal im Jahr, nicht nach dem 1.3. und nicht vor dem 15.8. zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.

Hinweis:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung ist zu rechnen.

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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Meine diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2017).
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

Githorn, den 25.04.2018

gez. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser Öffentl. best. Verm.-Ing.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 23.04.2018

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 12.10.2017 bis 12.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 17.04.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.04.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Githorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.04.2018 in Kraft getreten.

Meine, den 04.05.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

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.

Meine, den

.....
(Bürgermeisterin)



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

Meine, den

.....
(Bürgermeisterin)

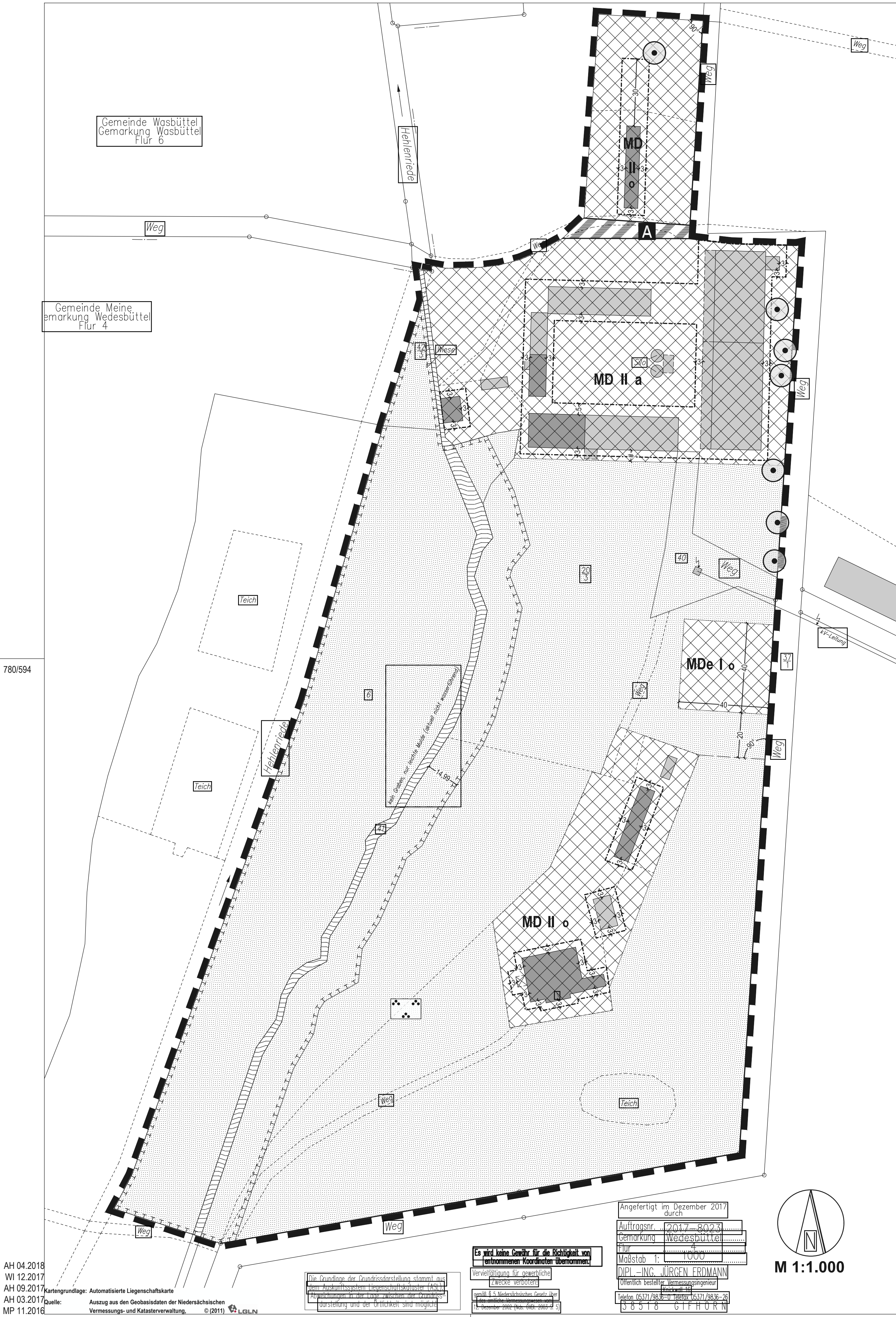
Gemeinde Meine
Ortsteil Wedesbüttel / Martinsbüttel

Gut Martinsbüttel

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

	Dorfgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1
	Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
--	---------------------------------------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Offene Bauweise
	Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
	Baugrenze, ggf. zugl. Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anlieger, Landwirtschaft, Fuß- und Radweg

Grünflächen

	Private Grünflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3
	Parkanlage, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen
--	---------------

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 4
	Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
--	---

Textliche Festsetzungen

- Das Dorfgebiet (MD) ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Das Dorfgebiet MDe ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Im eingeschränkten Dorfgebiet MDe sind nur Nutzungen gem. § 5 (2) Nr.3 BauNVO (sonstige Wohngebäude) zulässig. Die dort maximal versiegelbare Fläche einschließlich aller Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze wird auf 600 m² begrenzt.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünfläche Parkanlage gilt Folgendes:
 - Alle Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Landwirtschaftliche Nutzungen und die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen ist uneingeschränkt zulässig.
 - Gebäude und Anlagen, die typischer Weise in Parkanlagen errichtet werden wie zum Beispiel Pavillons, Brunnen, Pflanzkübel, Bänke, Pergolen, Spiel- und Bewegungsgeräte, Einfriedungen, Schutzhütten, Beleuchtungskörper, Schuppen, ... und Zuwegungen zu den Dorfgebieten, sind zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:

Die Riede ist zu renaturieren und die Fläche ist als Feuchtgrünland zu entwickeln. Eine Mahd ist zweimal im Jahr, nicht nach dem 1.3. und nicht vor dem 15.8. zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.

Hinweis:

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung ist zu rechnen.

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 (NKG) hat der Rat der Gemeinde Meine diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2017).
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

Githorn, den 25.04.2018

gez. Erdmann
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser Öffentl. best. Verm.-Ing.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 23.04.2018

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 12.10.2017 bis 12.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 17.04.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Meine, den 20.04.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.04.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Githorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.04.2018 in Kraft getreten.

Meine, den 04.05.2018

gez. i.V. Frank
(Bürgermeisterin)

Siegel

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.

Meine, den

.....
(Bürgermeisterin)



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

Meine, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Meine
Ortsteil Wedesbüttel / Martinsbüttel

Gut Martinsbüttel

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig