Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3, 5 und 6

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

OK 11,5m — Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

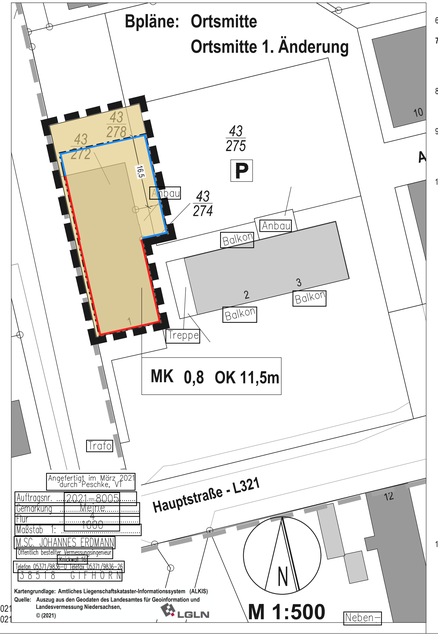
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortsmitte"

1060/480



Textliche Festsetzungen

Entfallende Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich der 2. Änderung sind durch Streichung gekennzeichnet. Es werden nur die für das Änderungsgebiet relevanten Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte" mit ÖBV beibehalten sowie neu getroffene Regelungen aufgenommen. Die für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte" geltenden Festsetzungen bestehen weiterhin, solange sich diese außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden.

Art der baulichen Nutzung

1. **Mischgebiete (MI)**
gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
~~Das Mischgebiet MI ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt:~~
~~Im eingeschränkten Mischgebiet Mile sind nicht zulässig:~~
~~Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.~~

2. ~~Im Mischgebiet MI und im eingeschränkten Mischgebiet Mile sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.~~

3. **Kerngebiete (MK)**
gem. § 9 Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB), § 7 BauNVO
Im Kerngebiet MK ist sonstiges Wohnen ab dem 1. OG allgemein zulässig.
Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Kerngebiet MK nicht zulässig.

4. **Maß der baulichen Nutzung**
Höhen baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB u. § 16 BauNVO
Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens ´OKFE' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

5. **Bauweise**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB
Abweichend von der offenen Bauweise darf ohne seitliche Grenzabstände gebaut werden.

6. Abweichend von der offenen sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

7. **Grünordnung**
~~Die gemäß textlichen Festsetzungen Ziff. 8 - 13 zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.~~
Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB geahndet werden.

8. ~~Je angefangene 100 m² neu versiegelter Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA ist auf den privaten Grundstücken je ein standortgerechtes, heimisches Gehölz wie Obstbäume in Sorten, Zierobst in Sorten, Ziersträuch in Sorten, Ahorn in Sorten zu pflanzen.~~

9. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ist je 15 lfm Straße ein standortgerechtes, heimisches Gehölz als Hochstamm folgender Arten zu pflanzen:
Feldahorn — Acer campestre
~~Apfelbäume in Sorten~~

10. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt folgendes:
a) ~~Innerhalb der mit G gekennzeichneten Fläche ist je 200 m² ein standortgerechtes, heimisches Gehölz folgender Arten zu pflanzen:~~
~~Stieleiche — Quercus robur~~
~~Walnuss — Juglans regia~~
~~Rosskastanie — Aesulus hippocastanum~~
~~Vogelkirsche — Prunus avium~~
~~Speierling — Sorbus domestica~~
~~Mispel — Mespilus germanica~~

~~Die Anlage einer Regenwassermulde ist zulässig.~~

b) ~~Innerhalb der mit F gekennzeichneten Fläche ist je 100 m2 ein standortgerechtes, heimisches, baumartiges Gehölz folgender Arten zu pflanzen:~~
~~Stieleiche — Quercus robur~~
~~Walnuss — Juglans regia~~
~~Silberweide — Salix alba~~
~~Pavie — Aesculus flava~~
~~Birkenpappel — Populus simonii~~

~~und je 200 m² ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Gehölz folgender Arten:~~
~~Weidenarten z.B. — Salix capres~~
~~Salix viminalis~~

~~Von der vorhandenen Wasserfläche sind mind. 2.500 m² Wasserfläche zu erhalten und nicht auf die Bepflanzungsfläche anzurechnen.~~

c) ~~Innerhalb der Grünfläche für den Spielplatz ist je 50 m² Fläche ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz folgender Arten zu pflanzen:~~
~~Walnuss — Juglans regia~~
~~Rosskastanie — Aesulus hippocastanum~~
~~heimische Obstbäume als Hochstamm.~~

d) ~~Innerhalb der mit H gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer Promenade oder eines Fußweges zulässig. Diese Fläche ist nicht auf die Bepflanzungsfläche anzurechnen.~~

11. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt folgendes:
~~Je 5 m2 Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz als Heister folgender Arten zu pflanzen:~~
~~Weißdorn — Crataegus monogyna~~
~~Schlehe — Prunus spinosa~~
~~Hundsrose — Rosa canina~~
~~Holzapfel — Malus sylvestris~~
~~Steinweichsel — Prunus mahaleb:~~

12. ~~Für die zu pflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:~~
~~a) Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Marktplatz; im Kerngebiet MK und im Mischgebiet MI und Mile~~
~~Ahorn — Acer saccharum~~
~~Winterlinde — Tilia cordata~~

~~b) Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park and Ride ist je angefangene 3 Parkplätze ein standortgerechtes, heimisches Laubgehölz als Hochstamm folgender Arten zu pflanzen:~~
~~Rotdorn — Crataegus laevigata~~
~~Feldahorn — Acer campestre~~
~~Birkenpappel — Populus simonii~~
~~Vogelkirsche — Prunus avium~~

13. ~~Je angefangene 3 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum folgender Pflanzlisten zu pflanzen:~~
~~a) Auf den privaten Grundstücksflächen~~
~~Rotdorn — Crataegus laevigata~~
~~Feldahorn — Acer campestre~~
~~Birkenpappel — Populus simonii~~
~~Vogelkirsche — Prunus avium~~
~~heimische Obstbäume als Hochstämme.~~

~~b) Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen sowie auf den privaten Grundstücksflächen, wenn die Stellplatzanlage direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzt~~
~~Ahorn — Acer saccharum~~
~~Winterlinde — Tilia cordata.~~

14. ~~Die Anlage von Hausbrunnen ist unzulässig.~~

15. ~~In den ersten 2 Jahren nach Abteufen der Grundwassermessstellen ist 2 mal jährlich zu beproben; danach ist einmal jährlich zu beproben. Die Analyse ist auf Ammonium und polycyklische aromatische Kohlenwasserstoffe zu beschränken. Der ehemalige Absetzteich AT ist in die Beprobung einzubeziehen.~~

16. ~~Die Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen auf der Hälfte der Grundstücksbreite bis zu den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabständen zu Grundstücksgrenzen überschritten werden; wenn sie dafür an anderer Stelle durch Unterschreitung derselben Baulinie ausgeglichen werden.~~

17. ~~Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind unzulässig:~~
~~a) Stellplätze und Garagen~~
~~b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO; Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.~~

18. **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
Die im Änderungsgebiet vorhandenen Gehölze, die bei der geplanten Erweiterung nicht am Standort verbleiben können, sind auf dem Grundstück zu versetzen und im Falle ihres Abgangs adäquat zu ersetzen.

Hinweis:

Für die Böden im Planbereich sind Belastungen durch die bestehende Altlast auf den Flächen der geplanten Erweiterung zu erwarten. Es handelt sich hierbei um Belastungen von Mineralölkohlenwasserstoffen.

Da die Altlast aufgrund der Erkenntnisse im erforderlichen Umfang biologisch saniert wurde, ist davon auszugehen, dass sich auch im Bereich der geplanten Erweiterung sanierte Altlastflächen befinden. Es ist daher bei der Realisierung darauf zu achten, dass eine Gefährdung der Schutzgüter "Mensch" und "Grundwasser" durch den verunreinigten Boden ausbleibt. Wird mit der Versiegelung die Sicherungsmaßnahme entfernt, ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Gefährdung der Umwelt eintreten kann.

Vor Beginn des Rückbaus der Versiegelung ist ein mit dem Landkreis Gifhorn (untere Bodenschutzbehörde) abgestimmter Boden- und Abfallmanagementplan für einen ausreichenden und ordnungsgemäßen Umgang mit möglicherweise vorhandenen kontaminierten Bodenmaterialien und Entsorgung der anfallenden Abfälle zu erstellen, nach Ende der Rückbaumaßnahmen und Auskofferung der kontaminierten Bodenmaterialien ist die erstellte Sohlfläche vor einer evtl. beabsichtigten Auffüllung mit externem Material oder Überbauung freizumessen, so dass schergestellt ist, dass keine Schadstoffe in erhöhter Konzentration vorliegen.

Der Rückbau, das Auskoffern des verunreinigten Bodens, das Freimessen und die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle ist gutachterlich (Gutachter gem. § 18 BBodSchG) zu begleiten und zu dokumentieren. Die abschließende Dokumentation eines Gutachters ist der Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn vorzulegen.

Örtliche Bauvorschrift

Entfallende Regelungen aus der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) zum Bebauungsplan „Ortsmitte" sind für den Geltungsbereich der geänderten ÖBV zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte" durch Streichung gekennzeichnet. Es werden nur die Einschränkungen zu den Werbeanlagen für das Änderungsgebiet aus der ÖBV zum Bebauungsplan „Ortsmitte" beibehalten. Die für den Bereich des Bebauungsplans „Ortsmitte" geltenden Gestaltungsvorschriften bestehen vollumfänglich weiterhin, solange sich diese außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden.

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung, wird die Regelung zu den Werbeanlagen aus der bestehenden ÖBV (1998) fortgeführt, die sonstigen Regelungen (Streichung) entfallen für das Vorhaben:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsmitte". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der jeweils geltenden Fassung und regelt die Werbeanlagen.

§ 2 Die Werbeanlagen

2.1 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort nur im Bereich bis zur Brüstungshöhe der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

§ 3 Dächer

3.1 Anforderungen an die Gestaltung der Dachform

(1) ~~Die Dächer der Hauptgebäude sowie neu entstehender Gebäude sind in ihrer Hauptfirstrichtung nur als Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Zwerchhäuser und Mittelrisalite sind zulässig.~~

(2) ~~Die Dächer sind in einer Dachneigung von 25 - 40 zulässig.~~

(3) ~~Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite maximal um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Höhe des Giebeldreiecks wird definiert als die Differenz zwischen Oberkante First und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.~~

(4) ~~Abweichend von § 2 Abs. 2.1 (1) sind für Nebengebäude, Anbauten und Garagen auch Pultdächer mit einer Neigung von mind. 25 zulässig.~~

3.2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Zwerchgiebel

(1) ~~Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten/Dachflächenfenster und Zwerchgiebel darf maximal 1/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Dabei darf die Länge einer Einzelgaube, eines Dachflächenfensters oder Zwerchgiebels das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.~~

(2) ~~Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Zwerchgiebel müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.~~

(3) ~~Für Gauben sind nur Sattel- und Schleppdächer für Zwerchgiebel und Mittelrisalite nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss der des Hauptdaches entsprechen.~~

(4) ~~Die seitliche Verkleidung von Gauben und Zwerchgiebeln ist in Farbe und Material wie die Dachdeckung gem. § 2 Abs. 2.3 (1) auszuführen. Alternativ ist auch eine Gestaltung in Farbe und Material wie die Außenwandflächen gem. § 3 Abs. 3.1 (1) zulässig.~~

(5) ~~Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens 1,0 m betragen.~~

(6) ~~Dacheinschnitte sind nicht zulässig.~~

(7) ~~Für die Dachüberstände gilt:~~
~~Traufseite: mindestens 0,3 m, höchstens 0,6 m~~
~~Giebelseite:mindestens 0,15 m, höchstens 0,30 m.~~

(8) ~~Das Anbringen von Antennen, Satellitenschüsseln oder sonstigen Empfangs- oder Funkanlagen ist nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig.~~

3.3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung

(1) ~~Als Dachdeckungsmaterial sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton oder Beton zulässig in der Farbreihe ROT der RAL Farbkarte 840 HR:~~
~~RAL 3002 karminrot;~~
~~RAL 3011 braunrot;~~
~~RAL 3013 tomatenrot;~~
~~RAL 3016 korallenrot.~~
~~Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.~~

(2) ~~Anlagen zur aktiven/passiven Energiegewinnung sind zulässig. Die Gesamtfläche von Kollektoren darf maximal 1/4 der zugehörigen Dachfläche betragen. § 3 Abs. 3.2 (1) und (2) gelten entsprechend.~~

§ 4 Fassaden

4.1 Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände

(1) Die Außenwandflächen der Gebäude sind auszuführen:

a) ~~als Ziegelsichtmauerwerk.~~
~~Es ist nur glattes Material in der Farbreihe ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:~~
~~RAL 3002 karminrot;~~
~~RAL 3011 braunrot;~~
~~RAL 3013 tomatenrot;~~
~~RAL 3016 korallenrot.~~
~~Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.~~

b) ~~in weißem Putz in der Farbreihe WEISS der RAL Farbkarte 840 HR. Die Flächen sind in Glattputz auszuführen. Strukturputze mit rauher oder stark strukturierter Oberfläche sind unzulässig. Der Anstrich der Putzflächen ist nur zulässig in den Farben~~
~~RAL 9001 cremeweiß;~~
~~RAL 9002 grauweiß;~~
~~RAL 9010 reinweiß.~~
~~Mischungen der genannten Farbtöne sind zulässig.~~

c) ~~mit einer Fassadenverkleidung aus Ziegelfarben in Farbe und Material der Dachdeckung des zugehörigen Daches.~~

(1) ~~Die Gestaltung der Fassaden von Garagen und Nebenanlagen ist in der gleichen Weise wie die Gestaltung des zugehörigen Hauptgebäudes vorzunehmen:~~
~~Ausnahmsweise sind hölzerne Carports und Gartenhäuser zulässig.~~

4.2 Anforderungen an die Gliederung der Außenwände

(1) ~~Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen so angeordnet sein, daß sie die vertikalen konstruktiven oder gestalterischen Achsen der Fassade, insbesondere Pfeiler, Säulen, Lisenen, Halbsäulen, Risalite aufnehmen.~~

(2) ~~Schaufenster müssen von den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Schaufenster müssen von der Straßenoberkante mindestens den Abstand des zugehörigen Haussockels einhalten.~~

§ 5 Gebäudeumfeld

5.1 Anforderungen an die Gestaltung des Gebäudeumfeldes

(1) ~~Befestigungen von Zufahrten und Zugängen sind in Natursteinpflaster, rechteckigem Betonstein oder Rasengittersteinen der Farbtöne GRAU der RAL Farbkarte 840 HR und in Ziegelbändern in den unter § 2 Abs. 3.1 (1) a genannten Farben auszuführen.~~
~~Gegebenenfalls ist für die Ziegelbänder Material in der Farbe der Fassade des zugehörigen Gebäudes zu verwenden.~~

5.2 Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen

(1) ~~Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig in den verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich oder Fußweg gem. Bebauungsplan) nur zulässig als Holzzaun mit senkrechten Latten oder als rote Ziegelmauern mit einer Höhe bis zu 0,80 m in der Farbreihe ROT der RAL Farbkarte 840 HR in den Farben~~
~~RAL 3002 karminrot;~~
~~RAL 3011 braunrot;~~
~~RAL 3013 tomatenrot;~~
~~RAL 3016 korallenrot.~~
~~Gegebenenfalls sind die Einfriedungen im gleichen Farbton wie die Fassade der zugehörigen Gebäude herzustellen.~~

(2) ~~Einfriedungen auf den straßenabgewandten Grundstücksseiten können als Maschendrahtzaun und/oder lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden.~~

(3) ~~Einfriedungen der Grundstücke können straßenseitig an der Haupterschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche gem. Bebauungsplan) bis zu einer Höhe von 1,80 m als Holzzaun mit senkrechten Latten oder lebende Hecke errichtet werden. Sockel bis zu einer Höhe von 0,3 m in einer Gestaltung gem. § 4.2 (1) sind dabei zulässig.~~

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Meine diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Meine, den 01.04.22

i.V. gez. Betker Siegel
(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Meine, den 01.04.22

i.V. gez. Betker Siegel
(Bürgermeisterin)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN 2021
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 März 2021).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *)
*) *Unzutreffendes bitte streichen)*

Gifhorn, den 25.04.2022

gez. J. Erdmann Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 20.04.2022

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 01.11.2021 bis 01.12.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meine, den 01.04.22

i.V. gez. Betker Siegel
(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 31.03.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Meine, den 01.04.22

i.V. gez. Betker Siegel
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.04.22 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 9 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.04.22 in Kraft getreten.

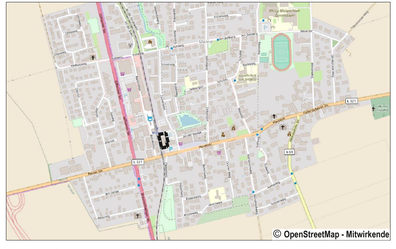
Meine, den 05.05.22

i.V. gez. Betker Siegel
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Meine, den .....

.....
(Bürgermeisterin)



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

Meine, den .....

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Meine

Ortsmitte 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

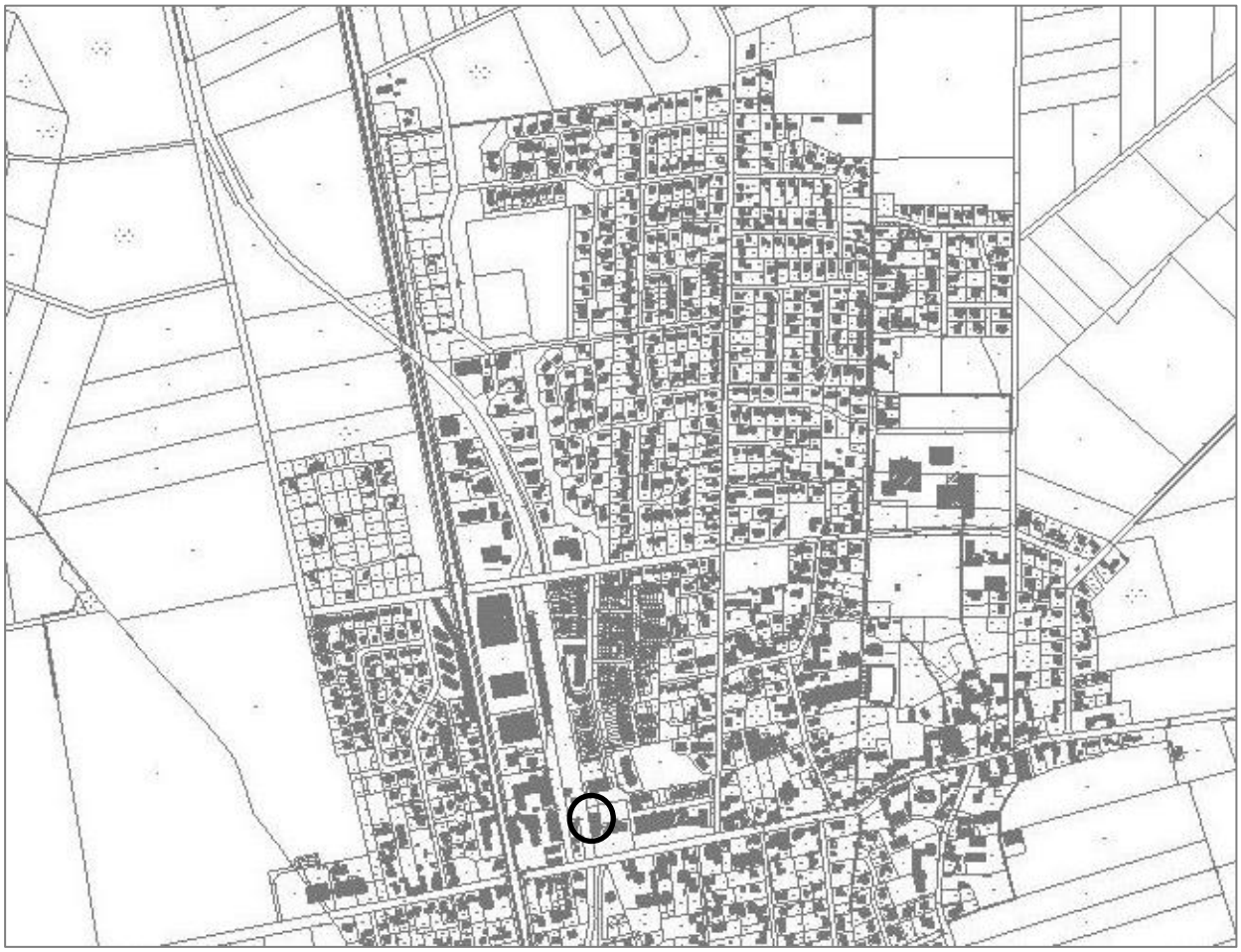
Bebauungsplan der Innenentwicklung

In Kraft getretene Fassung

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

Gemeinde Meine, Samtgemeinde Papenteich, Landkreis Gifhorn

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Ortsmitte" mit ÖBV, 2. Änderung



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

In Kraft getretene Fasssung

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

Bearbeiter: M. Sc. H. Lindenlaub
Mitarbeit: 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	3
1.3	Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0	**Planinhalt/ Begründung**	**6**
2.1	Baugebiete	6
2.2	Erschließung	7
2.3	Ver- und Entsorgung	7
2.4	Bahnbelange/ Immissionsschutz	7
2.5	Altlasten/ Baugrund	8
2.6	Denkmale	9
2.7	Vorbeugender Brandschutz	9
3.0	**Umweltbelange**	**11**
3.1	Grünordnung und Landschaftspflege	11
4.0	**Begründung zur örtlichen Bauvorschrift**	**11**
5.0	**Flächenbilanz**	**12**
6.0	**Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**	**12**
7.0	**Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**	**12**
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12
7.2	Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	12
7.3	Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	12
8.0	**Verfahrensvermerk**	**13**

1.0 Vorbemerkung

Die Gemeinde Meine ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Papenteich. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die B 4 und die Landstraße 312 in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Autobahnanschluss besteht über die Autobahnabfahrt Braunschweig-Nord. Die Samtgemeinde Papenteich hatte nach samtgemeindeeigener Zählung im November 2020, ca. 24.730 Einwohner; davon entfallen auf die Gemeinde Meine mit ihren Ortsteilen insgesamt rd. 8.680 wovon ca. 4.060 Einwohner auf den zentralen Ort Meine entfallen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf die Ortsmitte von Meine, auf das kleine Zuckerhaus

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Meine liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Nach landesplanerischen Zielen [2]) sollen in Metropolregionen die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte und die Zentren der Wissenschaftsbildung und Kultur gestärkt werden.

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig [2]) ist der Ortsteil Meine der Gemeinde Meine Grundzentrum in der Samtgemeinde Papenteich. Hier sollen eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine bedarfsgerechte Entwicklung der Infrastrukturen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge herbeigeführt werden.

Im RROP 2008 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bauleitplanerisch gesicherte Fläche enthalten. Westlich des Geltungsbereiches grenzt die regionale Eisenbahnstrecke Gifhorn – Braunschweig (IV 1.3 (2)/(Z) mit Haltepunkten in Meine an.

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

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Samtgemeinde Papenteich besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Neufassung 2012 stellt die Digitalisierung des gesamten Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Papenteich in der seinerzeitig aktuellen Fassung dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche enthalten. Im Bebauungsplan "Ortsmitte", 1. Änderung ist das Plangebiet als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Ortsmitte" wurde am 31.10.1996 zur Rechtskraft gebracht und setzt Baugebiete sowie Verkehrsflächen und Anpflanzungen fest, um diesen Bereich der Ortsmitte von Meine planerisch zu strukturieren.

---

[1]) Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML): *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) – in der aktuellen Fassung*; Hannover

[2]) Regionalverband Großraum Braunschweig: *Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, (RROP) - in der aktuellen Fassung*; Braunschweig

Die 1. Änderung wurde am 30.12.2004 rechtskräftig und hatte Erleichterungen für die Bauherren im Bereich der Allgemeine Wohngebiete sowie Anpassungen der Verkehrsfläche an die tatsächlichen Verhältnisse zum Gegenstand. Für den Bereich der vorliegenden Änderung ist ein Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Oberkante von Gebäuden von 11,5 m sowie eine Baulinie um das Bestandsgebäude festgesetzt.

Am 30.04.1999 trat für den Bereich des Bebauungsplans "Ortsmitte" eine örtliche Bauvorschrift in Kraft, welche die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen regelte, um ein einheitliches Ortsbild zu erzeugen bzw. das vorhandene Ortsbild zum Vorbild hatte.

Die Planung wird aufgestellt, um eine Erweiterung des vorhandenen Händlers für Küchenmöbel zu ermöglichen. Diese soll durch einen eingeschossigen Anbau realisiert werden. Die Planung dient somit der Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die zulässige versiegelbare Fläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für das Änderungsgebiet liegt deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² (= 2 ha). Andere Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zur der vorliegenden Planung zu betrachten wären, sind nicht vorhanden und befinden sich auch nicht in Aufstellung. Die notwendigen Schwellenwerte gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 für eine Vorprüfung des Einzelfalls werden eingehalten, wie bereits dargestellt. Ein Vorhaben, dass (gem. der Anlagen 1 UVPG und NUVPG) eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen würde, liegt ebenfalls nicht vor, da der Küchenmöbel-Händler auch nach der Umsetzung die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten wird. Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren kann somit zur Anwendung gebracht werden.

Die Möglichkeit, die Planung gem. § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen besteht auch, da im Plangebiet keine Vorhaben zur Ausführung kommen werden, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig wären.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der großräumig umbauten Lage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde, was in diesem Fall aber unerheblich ist, da die Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o.g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt.

Der Planbereich wird bereits genutzt und ist vollständig erschlossen. Da es sich um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, ist in Bezug auf die umgebenden Strukturen nicht mit Veränderungen zu rechnen.

Die Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes der Samtgemeinde Papenteich sind berücksichtigt.

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

Ziel der Aufstellung der Änderung durch die Gemeinde Meine ist die bauleitplanerische Vorbereitung der Erweiterung des Gewerbebetriebs, bauliche Erweiterungen sind aufgrund der festgesetzten Baulinien derzeit nicht möglich.

Die Gemeinde kommt damit ihrer Aufgabe nach, ortsansässigen Gewerbetreibenden angemessene Möglichkeiten zur Entwicklung bereitzustellen und somit Arbeitsplätze zu erhalten und zu generieren.

Für die Planung wird das bestehende Gebäude und das nähere Umfeld herangezogen. Die Baulinien werden geringfügig nach Norden und Osten erweitert um den eingeschossigen Anbau zu ermöglichen.

Durch den Bebauungsplan werden vorhabenbedingt keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet, da diese Flächen auch bisher hätten überbaut werden können bzw. es zum großen Teil auch bereits waren. Ungeachtet dessen gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Allerdings sollen durch die bauliche Erweiterung Flächen beansprucht werden, auf denen Gehölze stehen. Daher wird bestimmt das diese auf dem Grundstück zu versetzen und zu erhalten sind.

Durch die Planung wird rein planungsrechtlich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades vorgenommen, allerdings ist durch den Anbau und Neuanordnung der Freiflächen mit einer leichten Zunahme der Überbauung zu rechnen. Dies kann aber aufgrund der geringen Mengen von den vorhandenen Systemen aufgefangen werden.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung

Der Plangeltungsbereich umfasst bestehende Kerngebiete (MK) im Umfang von ca. 0,09 ha = 900 m². Die bestehenden Festsetzungen aus dem Urplan Grundflächenzahl 0,8, Oberkante baulicher Anlagen 11,5 m werden übernommen und fortgeführt, da sie ebenso wie die Gebietskategorie dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung der Baulinien nach Norden und Osten um ca. 6 m zur Vergrößerung des Baufensters, sodass ein eingeschossiger Anbau vorgenommen werden kann.

Im Zuge dessen sollen die bestehende Verkaufsfläche von rd. 180 m² (Gesamtfläche des Geschäfts EG + OG = 350 m²) um nochmal 120 m² durch den Anbau auf 300 m² vergrößert werden. Die Grundfläche des Küchengeschäftes im Anbau soll ca. 150 m² betragen.

Die bisher getroffenen Nutzungseinschränkungen, die Vergnügungsstätten betreffen, sind auch weiterhin Gegenstand des Bauleitplans, da diese erfahrungsgemäß zu Konflikten mit der ebenfalls vorhandenen Wohnnutzung führen.

Im Bereich der geplanten Erweiterung befinden sich derzeit Freiflächen, mit Umläufen und Wegen, sowie Grünflächen mit Gehölzen und Teile Parkplätzen. Die Parkplätze sind allerdings im Urplan nicht festgesetzt und bauordnungsrechtlich nicht erforderlich.

Es ist hinsichtlich der Erweiterung des Gebäudes davon auszugehen, dass die o.g. derzeitigen Nutzungen dieser Erweiterungsflächen dort nicht länger stattfinden können. Es ist daher geplant diese Nebenanlagen in die angrenzenden Flächen hineinzuschieben. Da sich in diesen Bereichen teilweise Stellplätze befinden, wird ein Teil hiervon entfallen. Wie bereits beschrieben, ist dies bauordnungsrechtlich aber nicht von Bedeutung.

Aus Gründen der Landschafts- und Ortsbildpflege wird bestimmt, dass die bestehenden Gehölze auf dem Grundstück zu versetzen zu erhalten sind, damit der geplanten Erweiterung zumindest theoretisch keine Gehölze zum Opfer fallen.

Es gilt für den Bereich des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift. Hier wurden die gestalterischen Entwicklungsziele für die Ortsmitte von festgehalten. Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass durch geplanten Anbau die grundsätzliche Gestaltung der Ortsmitte gefährdet ist. Aus diesem Grund und zur Erleichterung der Umsetzung werden auf die gestalterischen Vorgaben mit Ausnahme der Regelungen für die Werbeanlagen verzichtet.

Auch wenn durch den Bebauungsplan planungsrechtlich keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet werden, da diese Flächen auch bisher hätten überbaut werden können bzw. es zum großen Teil auch bereits waren, ist im Rahmen der Umsetzung von einer Zunahme der Überbauung auszugehen. Aufgrund der Aufstellung der Änderung im beschleunigten Verfahren gelten die damit verbunden Eingriffe allerdings als zulässig bzw. bereits erfolgt, sodass die Gemeinde hier keine Notwendigkeit für Kompensationsmaßnahmen zu erkennen vermag.

2.2 Erschließung

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Durch die geplante Erweiterung werden diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Parkflächen sind in der direkten Umgebung in ausreichendem Maße vorhanden. Das auch bei der Erweiterung ausreichend

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt nach wie vor über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

Das Gebäude ist bereits in die Verbundsysteme der Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Auf dem Grundstück befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen des Wasserverbandes, die bei der Planumsetzung zu beachten sind (12.07.2021). Eine Überbauung darf nicht erfolgen bzw. diese müssen verlegt werden.

Durch die Planung wird rein planungsrechtlich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades vorgenommen, allerdings ist durch den Anbau und Neuanordnung der Freiflächen mit einer leichten Zunahme der Überbauung zu rechnen. Dies kann aber aufgrund der geringen Mengen von den vorhandenen Systemen aufgefangen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. (Stellungnahme der **Telekom Technik GmbH** vom 15.06.2021)

2.4 Bahnbelange/ Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes befindet sich die regionale Schienenverkehrsstrecke von Braunschweig nach Gifhorn mit Haltpunkt in Meine. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), diese wirken in das Plangebiet hinein.

Allerdings wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urplans eine schalltechnische Begutachtung für das Plangebiet vorgenommen. Da im Rahmen der Planung keine neue immissionsrechtliche Situation geschaffen wird, ergeben sich hieraus auch keine veränderten Bedingungen in Bezug auf den Lärmschutz.

Die **Deutsche Bahn AG** hat mit ihrer Stellungnahme vom 12.07.2021 mitgeteilt, dass ausgeschlossen werden muss, dass durch angebrachte Beleuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbe-

leuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

2.5 Altlasten/ Baugrund

Nach Durchsicht des vorhandenen Dokumentationsmaterials sind für den Planbereich Belastungen durch die bestehende Altlast auf den Flächen der geplanten Erweiterung zu erwarten. Im Zuge der Untersuchungen in den 1990er Jahren wurde festgestellt, dass infolge der Industrienutzung Boden- und Wasserverunreinigungen bestehen. Es handelt sich hierbei um Belastungen, die von dem Melasse- sowie dem Heizöltank der damaligen Nutzung als Zuckerhaus herrühren. Hierdurch haben sich Konzentrationen von Mineralölkohlenwasserstoffen gebildet, die auch das Grundwasser bedrohten und somit eine sofortige Sanierung erforderlich machten (Auskofferung und Austausch der belasteten Böden).

Da es sich bei dem Vorhabenträger der geplanten Erweiterung allerdings um den Eigentümer der Fläche handelt, der auch seinerzeit den Umbau und die Umnutzung des kleinen Zuckerhauses betrieben hat, ist das Wissen und der notwendige Umgang mit dieser Situation bereits gegeben.

Da die Altlast aufgrund der Erkenntnisse im erforderlichen Umfang biologisch saniert wurde, ist davon auszugehen, dass sich auch im Bereich der geplanten Erweiterung sanierte Altlastflächen befinden. Es ist daher bei der Realisierung darauf zu achten, dass eine Gefährdung der Schutzgüter "Mensch" und "Grundwasser" durch den verunreinigten Boden ausbleibt. Wird mit der Versiegelung die Sicherungsmaßnahme entfernt, ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Gefährdung der Umwelt eintreten kann.

Vor Beginn des Rückbaus der Versiegelung ist ein mit dem Landkreis Gifhorn (untere Bodenschutzbehörde) abgestimmter Boden- und Abfallmanagementplan für einen ausreichenden und ordnungsgemäßen Umgang mit möglicherweise vorhandenen kontaminierten Bodenmaterialien und Entsorgung der anfallenden Abfälle zu erstellen, nach Ende der Rückbaumaßnahmen und Auskofferung der kontaminierten Bodenmaterialien ist die erstellte Sohlfläche vor einer evtl. beabsichtigten Auffüllung mit externem

Material oder Überbauung freizumessen, so dass sichergestellt ist, dass keine Schadstoffe in erhöhter Konzentration vorliegen.

Der Rückbau, das Auskoffern des verunreinigten Bodens, das Freimessen und die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle ist gutachterlich (Gutachter gem. § 18 BBodSchG) zu begleiten und zu dokumentieren. Die abschließende Dokumentation eines Gutachters ist der Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn vorzulegen.

Hinweis: Durch Einpflegen der Dokumentation in das Altlastenverzeichnis kann die allgemeinverträgliche Umnutzung der Planfläche in eine wohnbauliche Nutzung und Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen so auch zukünftig Dritten (z.B. Bauinteressenten, Käufern oder deren Banken) dargestellt werden.

Auf der Planfläche stattfindende Erschließungs- und Bauarbeiten haben den Anforderungen des Arbeitsschutzes (wie das Arbeiten in kontaminierten Bereichen gem. TRGS 524 (beruht auf der berufsgenossenschaftlichen Regel "Kontaminierte Bereiche" (BGR 128)), des Abfall- und des Immissionsschutzrechts sowie des Bodenschutzes zu entsprechen. Die Annahme von jeglichen Abfällen auf der Baustelle ist zudem nicht gestattet.

Weitere Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse (Stellungnahme vom 14.06.2021) vor:

<u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u>

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

2.6 Denkmale

Für das Plangebiet sind nach Wissen der Kreisarchäologie keine Bodendenkmale bekannt. Baudenkmale befinden sich ebenfalls nicht im Wirkraum.

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

2.7 Vorbeugender Brandschutz

Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind in Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzprüfer zu bestimmten und im Zuge der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige nachzuweisen. Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie für die Löschwassergrundsicherung gem. NBrandSchG zuständig ist, die Aufgabe aber grundsätzlich durch das NkomVG auf die Samtgemeinde übertragen wurde.

Der **Landkreis Gifhorn** hat mit Stellungnahme vom 12.07.2021 folgenden Hinweise gegeben und mit Stellungnahme vom 01.12.2021 ergänzt:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Bemessung:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. (§ 1 DVO-NBauO)

Im Bauvorhaben ist der Einbau einer, auf die Einsatzleitstelle des Landkreises Gifhorn aufgeschalteten, Brandmeldeanlage vorgesehen. Im Rahmen der Fachplanung der Ausführung ist ein Projektierungsgespräch/ Planungsgespräch mit der Brandschutzdienststelle zu führen. Dies ist zwingende Voraussetzung für eine Aufschaltung.

Die Brandschutzdienststelle ist unter brandschutzdienstelle@gifhorn.de bzw. 05371-82-648 (Herr Harms, BSP Nord) oder 05371-82-646 (Herr Kraul, BSP Süd) zu erreichen.

Weitere Hinweise und Formulare sind den TAB des Landkreises Gifhorn, einzusehen im Internet unter: https://www.gifhorn.de/buergerdienste/dienstleistungen-a-z/detailansicht-dienstleistungen/?no_cache=1&L=0&tx_iteboverwaltung%5Bdienstleistungid%5D=594 zu entnehmen.

3.0 Umweltbelange

3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt, es wird derzeit für Nebenanlagen, Grünflächen und Stellplätze genutzt. Es soll an dieser Stelle ein eingeschossiger Anbau auf ca. 150 m² vorgenommen werden.

Grundsätzlich wird der Grad an Versiegelung durch die vorliegende Änderung nicht angehoben, allerdings ist durch den Anbau mit einer Zunahme der überbauten Fläche zu rechnen. Ungeachtet dessen gelten, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, Eingriffe nach den Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung ermöglicht werden, ist somit nicht erforderlich. Ausnahme hiervon bilden nach Ansicht der Gemeinde die bestehenden Gehölze auf dem Grundstück, die erhalten werden sollen und daher auf den Grundstücksflächen zu versetzen sind.

Der Plangeltungsbereich ist von der stark verdichteten Ortsmitte von Meine umgeben und wird im Westen von den Bahnanlange begrenzt. Vorhabenbedingt kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Planung über diese Bereiche hinweg negative Auswirkungen auf die naturräumliche Ausprägung entfaltet. Die angrenzenden Bereiche und das Plangebiet selbst sind durch intensive siedlungsbezogene Nutzungen in Form von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Straßen- und Parkflächen geprägt, es kann daher nicht von einer naturschutzfachlichen Relevanz des Areals über eine Grundbedeutung hinaus ausgegangen werden.

Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung des Planbereiches und des Untersuchungsraumes ergaben sich nach Sichtung der Unterlagen ebenfalls nicht. Besonders geschützte bzw. gefährdete Arten konnten bei der Augenscheinbestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

Die Flächen selbst charakterisieren sich durch bebaute Fläche, Nebenanlage und Abstandsgrün sowie ein paar Gehölzen. Es sind aus diesen Gründen planbedingt keine weiteren Maßnahmen zum Arten- bzw. Landschaftsschutz erforderlich.

4.0 Begründung zur örtlichen Bauvorschrift

Das Grundstück bildet einen Bestandteil der Ortsmitte von Meine. Für diese wurde in den 1990er Jahren eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die in weiten Teilen entfallen soll. Lediglich die Vorgaben für die Werbeanlagen werden beibehalten.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Werbeanlagen.

Zu § 2: In Anlehnung an die bestehende Gestaltung und Regelungen für die Ortsmitte sowie mit Hinblick auf eine einheitliche Vorgabe, werden Vorgaben und Regelungen zum zulässigen Umfang, der Ausführung und Stätte von Werbeanlagen getroffen.

Zu § 3: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz begründet.

5.0 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 0,09 ha und ist vollständig als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

6.0 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nachbergbau

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** hat mit Stellungnahme vom 20.12.2021 mitgeteilt, dass das Verfahrensgebiet nach den vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover liegt. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 14.06.2021 bis zum 12.07.2021 in der Verwaltung beteiligt, die allgemeinen Planungsziele wurden bekannt gegeben. Es bestand die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

7.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.07.2021 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 01.11.2021 bis zum 01.12.2021 stattgefunden. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 29.10.2021 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der als angemessen erachteten Auslegungsfrist aufgefordert.

Die im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründungen haben mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.11.2021 bis zum 01.12.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurden in der Sitzung am 31.03.2022 durch den Rat der Gemeinde Meine unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meine, den 01.04.22

i.A. gez. Betker Siegel

(Bürgermeisterin)