

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MDW Dörfliche Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,50 m Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

20 kV-Leitung, oberirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, beidseitig 8 m, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen
Leitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen, SW - Schmutzwasserleitung, 0,4 kV - Stromkabel, 20 kV - Mittelspannungskabel

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

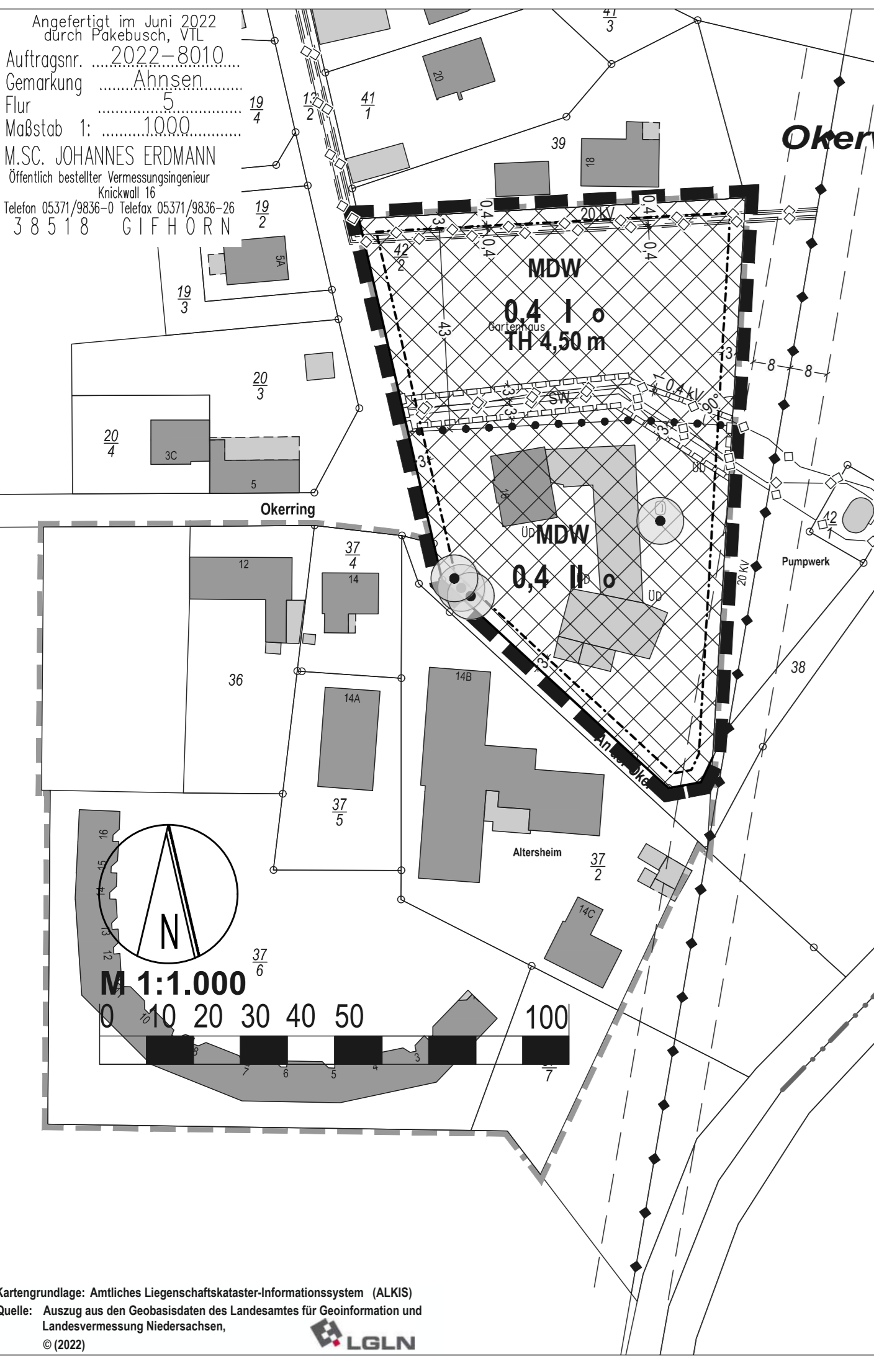
zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: örtlicher Versorgungsträger
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans "An der Oker"

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
In dem dörflichen Wohngebiet (MDW) sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Traufhöhe
In den Baugebieten sind maximal zulässige Traufhöhen festgesetzt. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Hiervon ausgenommen sind Gauen und Zwerchgiebel. Bezugspunkt ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
4. Nebenanlagen:
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen, Stellplätze, Carports), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt: Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Davon ausgenommen sind erforderliche Zufahrten und Einfriedungen.



5. Niederschlagswasser

Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in einen öffentlichen Regenwasserkanal.
a) Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den technischen Regelwerken anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig. Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriftenverordnung - BauVorVO, NI).
b) Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
c) Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.
d) Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

6. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweis:

Eine Unterkellerung der Gebäude ist als sog. "Weiße Wanne" auszuführen.

Örtliche Bauvorschrift

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

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Oker", 1. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
§ 2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachformen, Dachneigung, Material und Farbton der Dacheindeckung) und für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.
§ 3 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen
Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von mindestens 28° und bis zu 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer von Terrassen, Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
§ 4 Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung
Es sind nur nichtglänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig:
Farbreihe Rot: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot
Farbreihe Orange: RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange
Farbreihe Braun: RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8023 Orangenbraun
Farbreihe Grau: RAL 7016 Anthrazitgrau
Zwischentöne sind zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.
Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

§ 5 Anzahl der Stellplätze und Garagen
Im Plangeltungsbereich sind je Wohninheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

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

Meinersen, den 24.02.2023

gez. S. Weichsler Siegel
Steffen Weichsler
(Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 06.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Meinersen, den 24.02.2023

gez. S. Weichsler
Steffen Weichsler
(Gemeindedirektor)

Planunterlage
Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2022). 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 23.02.2023

gez. J. Erdmann Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)

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

Braunschweig, den 20.02.2023

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 27.10.2022 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 01.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründungen haben vom 09.11.2022 bis 09.12.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Meinersen, den 24.02.2023

gez. S. Weichsler
Steffen Weichsler
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen 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 14.02.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Meinersen, den 24.02.2023

gez. S. Weichsler
Steffen Weichsler
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.02.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 2 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 28.02.2023 in Kraft getreten.

Meinersen, den 03.03.2023

gez. S. Weichsler
Steffen Weichsler
(Gemeindedirektor)

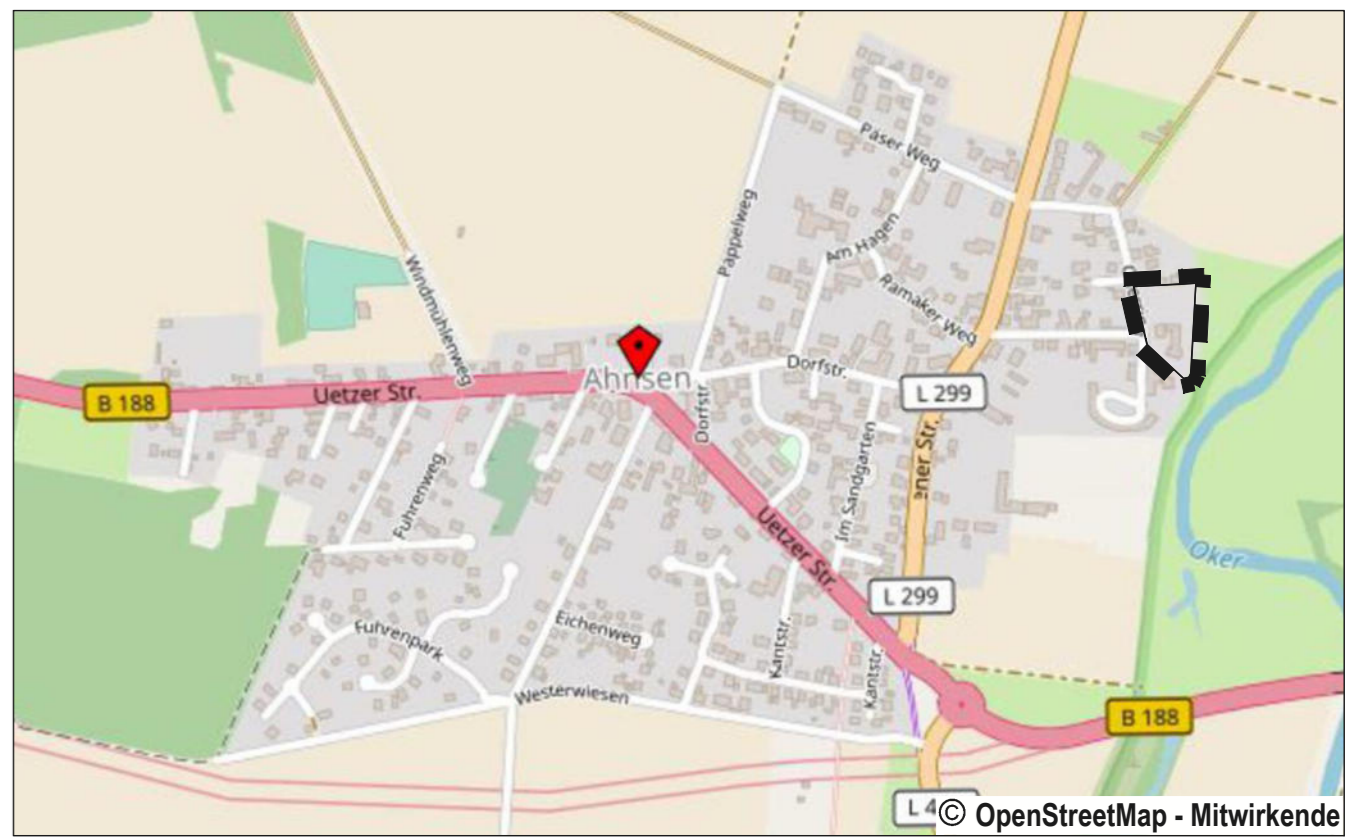
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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.

Meinersen, den .....

.....

(Steffen Weichsler)
Gemeindedirektor



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

Meinersen, den .....

.....

(Steffen Weichsler)
Gemeindedirektor

Gemeinde Meinersen
Ortsteil Ahnsen

An der Oker, 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

970/450

AH 06.2022
MP 09.2021



Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen  
Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

# Begründung zum Bebauungsplan "An der Oker", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiterin: M .Sc. Ing. M. Roszewska  
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller; M. Pfau, A. Hoffmann

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Brandschutz	9
2.5 Denkmale	10
2.6 Baugrund	11
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>12</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	12
3.2 Immissionsschutz	13
3.3 Altablagerungen	13
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift</b>	<b>13</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>14</b>
<b>7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>17</b>
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17
7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden und Nachbargemeinden	17
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>18</b>

## **1.0 Vorbemerkung**

---

Die Gemeinde Meinersen befindet sich im Landkreis Gifhorn.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird der Landkreis von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine und Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten grenzt der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an. Die rd. 20.420 Einwohner zählende Samtgemeinde Meinersen liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn.

Die Gemeinde Meinersen liegt im Westen des Samtgemeindegebietes und besteht aus den Gemeindeteilen Meinersen, Ahnsen, Böckelse, Päse, Hardsesse, Höfen, Hünenberg, Seershausen, Siedersdamm, Ohof und Warmse.

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

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

Die Gemeinde Meinersen hat rd. 8.210 Einwohner, wovon rd. 1.235 Einwohner auf den Ortsteil Ahnsen selbst entfallen (Stand: 01.02.2022).

Mit der vorliegenden Planung werden die im Nordosten der Ortslage als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Flächen in dörfliches Wohngebiet (MDW) geändert. Gleichzeitig werden im Sinne der flexiblen Nutzung der Baugrundstücke die im Urplan enggefassten Baugrenzen auf 3,0 m festgesetzt und die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 vergrößert. Des Weiteren wird die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

## **1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung**

---

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

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

---

<sup>1)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm die Zielsetzung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

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

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

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Gemeinde das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) <sup>2)</sup> für den Großraum Braunschweig. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Ortsteil Meinersen als Grundzentrum in der Samtgemeinde Meinersen festgelegt. Zusätzlich zu den im LROP definierten Aufgaben ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte (II 1.1.1) auszurichten. Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist das zentralörtliche System. Nach den Zielen des RROP besitzen Grundzentren (II 1.1.1 (8)) zusätzlich die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

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

Entsprechend dem wirtschaftskulturellen Leitbild der Wissenschafts- und Technologieregion (I 1.2) des Regionalen Raumordnungsprogramms ist neben dem Ausbau der Industrie- und Forschungsregion auch die Nutzung von regionalen Energiequellen auszuschöpfen (3.1 2).

Im Bereich Erholung besitzt der Standort Meinersen ein Entwicklungspotenzial, das über die Festlegung der Entwicklungsaufgabe "Erholung" (III 2. 4 (10)) gesichert und entwickelt werden soll.

Westlich grenzt das Okertal an, das als Natura 2000 Gebiet (III 1.3 (1)) festgelegt ist. Gleichzeitig ist dort ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (III 2.5.4 (4)) festgelegt, das mit Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft (III 1.4 (6), (8) und (9)) und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (III 2.1 (7) und 3 (3)) überlagert ist.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage von Ahnsen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Plangebiet mit dem Bebauungsplan "An der Oker" aus dem Jahre 2000 als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Mit der Planung wird im Umfang von rd. 0,71 ha ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich wird damit die Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst angesehen.

---

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Der Nahverkehrsplan 2020 für den Großraum Braunschweig (NVP) führt in Kapitel C 2.2 zur ÖPNV-Erschließung Folgendes aus:

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

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

Die Einbindung in das ÖPNV-Netz besteht durch die Haltestelle am Okerring in einer Entfernung von rd. 200 m. Dort besteht Anschluss an die Linien 148 (Ahnsen - Böckelse), 144 (Meinersen - Böckelse) und BB40 (Müden – Hillerse). Diese Entfernung wird derzeit als ausreichend erachtet.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Oker", der am 31.03.2000 in Kraft getreten ist, wurde im Nordosten von Ahnsen ein Dorfgebiet (MD), aufgeteilt in Dorfgebiet 1 und 2, sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt. Der Flächennutzungsplan weist an der Stelle auf Grund der damaligen Rechtsgrundlage ein Dorfgebiet und Fläche für Gemeinbedarf aus.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst rd. 0,71 ha und beansprucht das im Nordosten des Urplans festgesetzte Dorfgebiet 1. Dort wurden mit den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans sonstige Wohnnutzungen ausgeschlossen. Um dies zu ermöglichen, wird ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Bezogen auf die Ziele des Plans und der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Ahnsen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. gem. § 13a BauGB.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 4.260 m<sup>2</sup> den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind wegen der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung bzw. des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht absehbar und vorgesehen. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der Lage innerhalb eines bebauten Bereiches nicht, auch wenn sich im Umfeld nach Osten in rd. 50 m Entfernung das Natura-2000-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" befindet. Durch die vorliegende Planänderung ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen, da sich der Änderungsbereich eingebettet zwischen Bestandsbebauung befindet.

Wegen der vorhandenen Nutzung im Dorfgebiet (MD) und aufgrund der geplanten Durchmischung des Plangebietes mit Wohnungen und Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung 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 werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Samtgemeinde Meinersen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan in seiner Fassung von 1977.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Abweichungen von diesen Darstellungen – die Ausweisung dörflicher Wohngebiete (MDW) gem. § 5a BauNVO – werden entsprechend den gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegebenen Möglichkeiten im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans korrigiert, so dass dem vorgeannten Entwicklungsgebot entsprochen wird.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes zu erfüllen und eine Nachverdichtung durch Errichtung von Wohnbauplätzen neben der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle zu ermöglichen.

Das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 in der BauNVO hat mit dem § 5a die Baugebietskategorie "dörfliches Wohngebiet" (MDW) eingeführt, die dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dient. Die Anteile der Nutzungssparten müssen dabei nicht gleichgewichtig sein. Das MDW ermöglicht auch nichtgewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, z.B. die Hobby-Pferdehaltung am eigenen Wohnhaus. Daher werden mit der vorliegenden Planung die Dorfgebiete (MD) durch dörfliche Wohngebiete (MDW) ersetzt. Da das dörfliche Wohngebiet aus der Baugebietsgruppe der gemischten Baufläche stammt, sind die zu beachtenden Bestimmungen der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsstätten die gleichen wie bisher. Dabei wird Bezug genommen auf § 13a Abs. 4 BauGB, da es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Hierbei handelt es

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete).

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde im Wege der Berichtigung angepasst werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Der vorliegenden Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Oker" der Gemeinde Meinersen zugrunde.

Gegenstand des Planes sind Flächen im Nordosten des betreffenden Gebietes. Dort soll bedarfsgerecht neben der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle eine weitere Nachverdichtung durch Wohnbebauung ermöglicht werden.

## **2.1 Baugebiete**

---

### **- Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung "An der Oker", 1. Änderung umfasst rd. 0,71 ha Fläche im Nordosten der bebauten Ortslage von Ahnsen. Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung durch Wohngebäude auf den bisher mit sonstigen Wohngebäuden nicht bebaubaren Grundstücksflächen. Die vorliegende Planung dient dazu, die im Urplan festgesetzten Dorfgebiete stärker als Flächen zu profilieren, die dem ländlichen Wohnen mit Tierhaltung und Nutzgärten dienen, in denen aber bspw. auch land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Durch Befürwortung der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde den Anforderungen des Baugesetzbuches an den schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen und Freiflächen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den Planbereich enge Baufenster fest. Um eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen, wird das damals enggefaste Baufenster deutlich vergrößert, um den Bauherren eine flexible Nutzung ihres Grundstückes zu ermöglichen.

Des Weiteren soll im Hinblick auf die sinnvolle Nachverdichtung die bisher enthaltene Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 geändert werden. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. auf bis zu 60 % möglich. Insofern handelt es sich um eine maximale Versiegelung von rd. 0,43 ha.

Das Gebiet wird in zwei Bereiche geteilt. Dabei handelt es sich im Süden um bestehende Bebauung, wo die Höchstzahl der zwei Vollgeschosse sowie die Festsetzung



---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

einer offenen Bauweise im Vergleich zu den Festsetzungen des Urplans unverändert bleiben. Diese Festsetzung erlaubt eine Gebäudelänge von bis zu 50 m.

Im nördlichen Teilbereich wird dagegen im Hinblick auf die harmonische Gestaltung des Ortsbildes eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss und einer Traufhöhe von 4,50 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Somit wird der benachbarten Wohnbebauung im Norden Rechnung getragen.

Um den Straßenraum der vorhandenen und geplanten Wege nicht durch Nebenanlagen zu beeinträchtigen, die eine vergleichbare Wirkung wie Hauptanlagen aufweisen, wird für Garagen, Carports etc. eine Festsetzung getroffen, die die Einrichtung derartiger Gebäude nur innerhalb der bebaubaren Fläche ermöglicht. So wird für ein attraktives Ortsbild und einen angemessenen Straßenraum Sorge getragen. Des Weiteren erfolgt ein Hinweis, dass Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen auszubilden sind. Ziel dieser Festsetzung ist der Ausschluss u. a. von Schotterflächen und nicht erforderlichen Versiegelungen der privaten Grundstücksflächen. Um das Ortsbild angemessen zu gestalten, sind die im Plangebiet vorhandenen großkronigen Bäume zu erhalten.

Weiterhin ist zur Sicherung einer ortstypischen Gestaltung der Planung eine örtliche Bauvorschrift beigelegt, die neben Regelungen zur Gestaltung der Dächer, eine Regelung zur Anzahl der Stellplätze und Garagen enthält. Je Wohneinheit werden zwei Stellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sein.

Im Hinblick auf die Aspekte des ökologischen Bauens wird den Bauherren empfohlen, Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Pflasterflächen (Gittersteine, lückige Verlegung) und begrünte Dachflächen vorzunehmen.

---

## 2.2 Verkehrliche Belange

### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom "Okerring" sowie der Straße "An der Oker" und weiter über eine private Erschließung.

### - Park- und Stellplatzflächen

Um dem hohen Motorisierungsgrad in der Region Rechnung zu tragen, in der die Mehrheit der dort lebenden Menschen über zwei Autos und mehr pro Haushalt verfügt, wird dem Plan eine Bauvorschrift beigelegt, in der geregelt wird, dass auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen nachzuweisen sind. So wird dafür Sorge getragen, dass die Straße nicht von Anwohnern zugesperrt wird. Weitere erforderliche Parkplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

---

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Sollte es aufgrund von späteren Teilungen innerhalb der Baugebiete zu Hinterliegergrundstücken kommen, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, dann gilt, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos an- und abfahren können.

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

Das anfallende Niederschlagswasser für zukünftige Bauvorhaben ist vollständig im Plangebiet zu versickern. Für bereits bestehende Einleitgenehmigungen gilt auch weiterhin der Bestandsschutz.

Nichtverunreinigtes Niederschlagswasser kann zusätzlich auf dem Grundstück verdunstet oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zugeführt werden. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Entwässerungskonzept einzureichen.

Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach den technischen Regelwerken nachzuweisen.

## **2.4 Brandschutz**

---

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

Der Landkreis Gifhorn hat mit der Stellungnahme vom 05.05.2022 folgende Hinweise gegeben:

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 Grundschatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Dorfgebiet (MD) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,4] mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Dorfgebiet (MD) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

#### Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen  
Dorfgebiet (MD) mit min. 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,  
Dorfgebiet (MD) mit min. 96 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,  
für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) 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 Anleiten 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

#### Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

---

## 2.5 Denkmale

Für das Plangebiet sind nach Wissen der Kreisarchäologie keine Bodendenkmale bekannt, Baudenkmale befinden sich ebenfalls nicht im Wirkungsraum des Bebauungsplans.

Es ist 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).

## 2.6 Baugrund

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung der Wohnnutzung auf privatem Grundstück. Insoweit erfolgt ein Eingriff in bisher ungestörten Boden.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens<sup>3)</sup> liegt im gesamten Planbereich unterhalb der Mutterbodenschicht ab Tiefen von ca. 0,50 m bis zu den Bohrtiefen von 5,00 m feinsandiger Mittelsand vor. Der Grundwasserstand im Juli 2022 wurde in einer Tiefe von 3,0 bis 3,5 m unter der Geländeoberkante (u. GOK) angetroffen. Nach Aussage des Gutachtens ist für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ein mittlerer höchster Grundwasserstand von 48,00 mNN anzunehmen. Bei vorhandenen Geländehöhen von rd. 51,09 bis 51,34 mNN ist ein versickerungsfähiger Raum von min. 1,0 m gemäß DWA-A 138 gegeben, so dass eine Regenwasserversickerung möglich ist.

Gebäudegründungen sind als Flachgründungen auf Stahlbetonsohlen oder auf bewehrten Einzel- oder Streifenfundamenten möglich. Hierbei sind die vorhandenen Sande bei einer mindestens mitteldichten Lagerung in der Lage, die Bauwerkslasten setzungsverträglich aufzunehmen. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Bei unterkellelter Bauweise wird eine Abdichtung des Kellers gegen drückendes Wasser erforderlich.

Die chemische Untersuchung des Baugrundes ergab überwiegend keine besonderen Belastungen; es handelt sich vordringlich um die Einbauklasse Z 1.1. Aushubmaterial ist jedoch für jedes Bauvorhaben gesondert zu beproben und bei Belastung entsprechend des Abfallschlüssels zu behandeln.

<sup>3)</sup> bsp ingenieure: Bebauungsplan "An der Oker, 1. Änderung", Meinersen-Ahnsen, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Braunschweig, 06.09.2022

---

### 3.0 Umweltbelange

---

#### 3.1 Grünordnung und Landschaftspflege

---

Der vorliegende Planbereich ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Oker" bereits bebaubar.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst rd. 0,71 ha und beansprucht das im Nordosten des Urplans festgesetzte Dorfgebiet 1. Dort wurden mit den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans Wohnnutzungen ausgeschlossen. Um dies umzusetzen, wird ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Somit wird eine Nachverdichtung neben den vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen.

Der Plangeltungsbereich ist von der bestehenden Bebauung der vorhandenen Ortslage umgeben. Die angrenzenden Bereiche im Süden und Westen sind durch eine intensive bauliche Inanspruchnahme geprägt. Im Planbereich selbst befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die neu zu bebauende Fläche wird zurzeit gärtnerisch genutzt. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass lediglich die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden Tierarten von der Planung betroffen sind. Diese können auf die angrenzenden Nachbargärten ausweichen.

Durch die Festsetzungen lässt der Bebauungsplan bereits in der geltenden Fassung eine weitergehende Versiegelung durch Hauptanlagen von 0,3 zu. Mit der vorliegenden Planung soll die zulässige GRZ auf 0,4 erhöht werden. Mit der zulässigen Überschreitung wird die Gesamtversiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf insgesamt maximal 60 % der Baugebietsfläche begrenzt. In der Folge findet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringfügige Erhöhung der versiegelbaren Fläche von rd. 0,09 ha statt.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung – also vor Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung – erfolgt sind oder zulässig waren.

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 Lage innerhalb eines bebauten Bereiches nicht, auch wenn sich im Umfeld nach Osten in rd. 50 m Entfernung das Natura 2000-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" befindet. Durch die vorliegende Planänderung ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen, da sich der Änderungsbereich eingebettet zwischen Bestandsbebauung befindet.

Unabhängig davon weist die Gemeinde auf die allgemein zu beachtenden Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hin, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Entsprechend wird empfohlen, die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

### 3.2 Immissionsschutz

Der Planbereich befindet sich im Norden am Übergang zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Bereichen. Grundsätzlich ist auf Grund der Lage am Ortsrand mit Emissionen der Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

### 3.3 Altablagerungen

Altablagerungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten bei Bodenaushubarbeiten Bodenverhältnisse vorgefunden werden, die auf Altablagerungen hindeuten, so ist dies der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zu melden.

### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dörfliches Wohngebiet	0,71 ha	100 %
<b>Planbereich</b>	<b>0,71 ha</b>	<b>100 %</b>

### 5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die Gemeinde Meinersen beabsichtigt, mit der Festlegung des Gestaltungsrahmens eine Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der neu entstehenden baulichen Anlagen zu erzielen.

Gerade die "Dachlandschaft" prägt das Ortsbild, insbesondere in der Fernwirkung. Farbe und Material der Dachdeckung bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft. In Ahnsen prägen traditionelle Dacheindeckungen und –neigungen das Erscheinungsbild der Gebäude. Deshalb soll durch Festlegung der Dachformen und Dachneigungen eine Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift ausreichend Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung zu tragen.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für die Dörflichen Wohngebiete (MDW) innerhalb des Bebauungsplans "An der Oker", 1. Änderung.
- Zu § 2: Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und die Anzahl der Stellplätze und Garagen.
- Zu § 3: In der Ortslage Ahnsen sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flach geneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

- Zu § 4: Die Festlegung der Farbgebung der Dachdeckung dient dazu, typische Dachfarben des traditionellen Ortsbildes aufzunehmen, wobei insbesondere auch eine Oberfläche ausgeschlossen werden soll, die durch hochglänzende Materialien das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Hiervon ausgenommen sind die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten.
- Für verglaste Eingangsbereiche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.
- Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Zu § 5: Zur ausreichenden Versorgung der Wohnnutzung innerhalb des Dörfliches Wohngebiets mit Einstellplätzen sind im Plangeltungsbereich je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens 2 Stellplätze oder Garagen zu errichten.
- Zu § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## **6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

### **Immissionsschutz:**

#### **NStBV, GB Wolfenbüttel**

**Stellungnahme vom 21.04.2022**

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

#### **BAIUD Bundeswehr, Bonn**

**Stellungnahme vom 08.04.2022**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a 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.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-0452-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse:

[BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org)

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

### **Ver- und Entsorgung:**

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

**Stellungnahme vom 04.05.2022**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

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

Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden.

Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über unseren Bauherren-Service realisiert werden.

[www.telekom.de/hilfe/bauherren](http://www.telekom.de/hilfe/bauherren) oder Telefon **0800 33 01903**.

#### **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Hannover**

**Stellungnahme vom 02.05.2022**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU,

Südwestpark 15, 90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

#### **Wasserverband Gifhorn**

**Stellungnahme vom 03.05.2022**

Hinweise für die Herstellung von Versickerungsanlagen sind entsprechend der DWA-A 138 einzuhalten.

***Hinsichtlich der Kellerabdichtung sind bei erdberührenden Teilen und Bauwerken mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen. Daher ist die technische Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten nach DIN 18195-T6 (Abdichtungen für aufstauendes Sickerwasser) auszuführen. (Die Abdichtung muss eine geschlossene Wanne bilden!)***

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

#### **Bestandskanalisation:**

Auf dem Flurstück 42/2 liegen ein Schmutzwasserhauptsammler und eine Abwassertransportdruckrohrleitung parallel nebeneinander.



---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Von der Achse der Abwasserdruckrohrleitung ist es erforderlich einen Schutzstreifen / Bau- und Bepflanzungsverbotstreifen von min. 3,00 Metern in nördlicher Richtung auszuweisen. Von Achse der Freigefälleleitung in südlicher Richtung ebenfalls 2,00 Meter (siehe Darstellung im anliegenden Planauszug).

In dem Bereich erfolgt die notwendige Zufahrt zu dem Hauptabwasserpumpwerk der Ortschaft Ahnsen. Die jederzeitige Zufahrtsmöglichkeit ist auch weiterhin zu gewährleisten und durch eine entsprechende Festsetzung zu sichern.

### **Wasserverband Gifhorn**

**Stellungnahme vom 15.12.2022**

#### **Brauchwasser:**

Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser muss dieses über einen geeichten Wasserzähler erfasst werden. Die eingeleitete Brauchwassermenge wird über das Abwasserentgelt für Schmutzwasser abgerechnet.

#### **Löschwasser:**

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz bis max. 48 m<sup>3</sup>/h erfüllt.

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

### **LSW Netz GmbH & Co. KG, Wolfsburg**

**Stellungnahme vom 29.04.2022**

Im Planbereich des Bebauungsplans verläuft eine Versorgungsleitung für Strom, deren Lage aus dem beigefügten Planwerk ersichtlich ist und sich nur teilweise im Bereich des Leitungsrechts befindet. Diese Leitungen bedürfen besonderen Schutzes und Beachtung. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitung müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen unsere Versorgungsanlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk Leitungen und Kabel nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen sind die beigefügten "Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen" zu beachten.

Bei Veräußerung der Flächen sind Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen. Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel und Leitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Olaf Küster (+49 (5371) 802-2321) zu informieren. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

### **LGLN, RD Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

**Stellungnahme vom  
24.11.2022**

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

Fläche A	
Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbilddauswertung:	Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

---

## 7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### 7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 13 nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf durch Offenlage vom 07.04.2022 bis zum 06.05.2022 in der Verwaltung der Gemeinde Meinersen durchgeführt.

---

### 7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a i.V.m. § 13 nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 07.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.05.2022 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Es sind weitestgehend Stellungnahmen eingegangen, die zu ergänzenden Hinweisen in der Begründung führten.

---

### 7.3 Öffentliche Auslegungen / Beteiligungen der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 13 a i.V. m. § 13 nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 09.11.2022 bis zum 09.12.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 13 a i.V.m. § 13 nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 08.11.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

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

---

Gemeinde Meinersen, Ortsteil Ahnsen, Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn

## **8.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.11.2022 bis 09.12.2022 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 14.02.2023 durch den Rat der Gemeinde Meinersen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Meinersen, den 24.02.2023

gez. S. Weichsler

Siegel

Steffen Weichsler  
(Gemeindedirektor)