



Samtgemeinde Meinersen  
Gemeinde Leiferde

# Begründung zum Bebauungsplan OS Leiferde

Stand: Mai 1995

URSCHRIFT

Im Auftrag der Gemeinde Leiferde erstellt durch:  
Möhlmann & Urbisch, Architekten, Johanniterstraße 6, 38104 Braunschweig,

H29

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
3. Lage und Beschreibung des Plangebietes
4. Planungsvorgaben
5. Städtebauliches Konzept
6. Festsetzungen
7. Wesentliche Auswirkungen
8. Flächenbilanz
9. Rechtliche Grundlagen
10. Verfahrensvermerke

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Leiferde gehört seit 1974 zur Samtgemeinde Meinersen und liegt am südwestlichen Rand des Landkreises Gifhorn, etwa 8 km südwestlich der gleichnamigen Kreisstadt.

Der Ort gehört mit seinen 3.147 Einwohnern (Stand 1990) zum Regierungsbezirk Braunschweig und liegt im Einflußbereich der beiden Oberzentren Hannover und Braunschweig.

Leiferde ist durch die Landesstraßen 320 mit der Bundesstraße 4 (Braunschweig-Lüneburg), und über die L283 mit der B188 (Hannover-Wolfsburg) verbunden.

Darüberhinaus hat die Gemeinde Anschluß an die Bahnstrecke Hannover-Berlin, die im Norden der Ortslage verläuft.

Die Gemarkung Leiferde ist mit einer Fläche von 2.338 ha eine der größten Gemarkungen des Landkreises. Naturräumlich liegt sie am Nordrand des Papenteiches auf der "Leiferder Sandplatte", die nach Norden in das Aller-Urstromtal übergeht.

## **2. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes**

Die Samtgemeinde Meinersen hat in den vergangenen Jahren einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen. Daraus resultiert ein wesentlicher Anstieg der Schülerzahlen, der sich fortsetzen wird.

Die Samtgemeinde verfügt zur Zeit über eine Orientierungsstufe in Meinersen. Um der zukünftigen Entwicklung Rechnung zu tragen, ist beabsichtigt, für den Einzugsbereich Leiferde, Dalldorf, Völkse und Hillerse eine 4-zügige Orientierungsstufe mit Sporthalle zu errichten.

Hierzu wurde im Dezember 1993 ein offener Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, aus dem das Büro DMW Architekten aus Braunschweig als 1. Preisträger hervorging.

Der Bebauungsplan soll nun als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

## **3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden Ortsteilen Leiferde-Altdorf und Leiferde-Neudorf und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Sportplatz des Leiferder Sportvereins;
- im Süden durch die Straße "Kampweg" (Dorfstraße);
- im Westen durch freies Wiesenland;
- im Norden durch die Tennisplätze des Tennisvereins.

Das Plangebiet besteht aus Grün- und Feuchtweiden mit hoch anstehendem Grundwasser. Einzelbäume und kleinere Baumgruppen sind lediglich am Rande des Gebietes vorzufinden.

Die Größe der zu überplanenden Fläche beträgt rund 1,5 ha und besteht aus den Flurstücken 15/3 und 18/5 der Flur 5.

Der Baugrund besteht aus tragenden Sanden (Erfahrungswert). Ein Gründungsgutachten liegt noch nicht vor.

## **4. Planungsvorgaben**

Die Planung wurde aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Meinersen vom 30.11.93 entwickelt, in dem diese Fläche als Schulstandort dargestellt ist.

Weitere berücksichtigte Planungsvorgaben sind das "Regionale Raumordnungsprogramm" des Landkreises Gifhorn und die Dorfentwicklungsplanung für die Gemeinde Leiferde.

## 5. Städtebauliches Konzept

Die Umgebung des gewählten Standortes für die Orientierungsstufe ist geprägt durch die nicht bebaubare Sportfläche im Westen und die Wald- und Grünflächen des Landschaftsschutzgebietes im Osten und Norden. Eine unbedeutende Nachbarbebauung befindet sich auf dem Gelände des Tennisvereins im Nordwesten.

Die Gemeinde Meinersen beabsichtigt, die Arbeit des 1. Preisträgers des bereits erwähnten Wettbewerbs zu realisieren.

Das Konzept sieht parallel zur westlichen Grundstücksgrenze einen langgestreckten, 2-geschossigen Baukörper vor, der einen klaren Abschluß des Sportplatzes bildet. Sein ruhiges und einfaches Pultdach überdeckt sämtliche Funktionsbereiche mit Ausnahme der Sporthalle.

Diese ist im südlichen Teil des Grundstücks an der Erschließungsstraße angeordnet und formt zusammen mit dem Hauptgebäude einen sparsam dimensionierten Vorplatz mit Pkw-Einstellplätzen und Bushaltestelle.

Durch die L-förmige Gebäudeanordnung wird nördlich der Sporthalle ein abgeschirmter Außenbereich gebildet, der sich nach Osten in die Landschaft öffnet.

Im Norden des Grundstückes soll ein Feuchtbiotop auf einer Fläche von ca. 1600 qm angelegt werden, das, wie auch die übrige standortgerechte Eingrünung des Plangebietes, einen gewissen Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in den Naturraum schaffen soll.

Die Erschließung der geplanten Schule erfolgt über die Straße "Unter den Eichen" und den davon abgehenden "Kampweg" (Dorfstraße).

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist dadurch optimal gewährleistet.

Der "Kampweg" wird vorerst als Sackgasse ausgebildet und führt direkt auf das Schulgrundstück, wo eine Wendemöglichkeit für Pkw und Busse besteht.

Das Plangebiet liegt an einer zukünftigen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, die beide Ortsteile miteinander verbinden soll. Ein Streckenabschnitt soll auf dem Grundstück entlang der westlichen Grenze verlaufen.

Die überbaute Grundstücksfläche beträgt bei diesem städtebaulichen Konzept einschließlich einer möglichen Erweiterung der Gebäude etwa 4500 qm = ca. 30 %.

## 6. Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Meinersen stellt für das Plangebiet eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Einrichtung "Schule" gem. § 5 und § 9 BauGB dar. Diese Darstellung soll als Festsetzung in den Bebauungsplan übertragen werden. Andere Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf sind dem Gebot der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, einer überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise prinzipiell unterworfen.

Da die geplante bauliche Anlage jedoch keiner festen Gebäudetypologie, wie z. B. "Wohnen", zugeordnet werden kann, werden die Festsetzungen großzügig getroffen und bleiben auf ein Mindestmaß beschränkt, womit eine geordnete städtebauliche Entwicklung in jedem Fall gewährleistet ist. Neben der Nutzungsart "Schule" wird die überbaubare Grundstücksfläche mit der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 festgesetzt.

Eine Geschößflächenzahl (GFZ) wird nicht definiert, allerdings bleibt die Anzahl der Geschosse auf zwei beschränkt.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zur Begrünung.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes soll die Pflanzfestsetzung von großkronigen Laubbäumen einen räumlichen Abschluß zum Sport- und Tennisplatz erzeugen und die angestrebte grünräumliche Vernetzung zur umgebenden Landschaft unterstützen.

Im Norden des Geltungsbereiches ist beabsichtigt, eine größere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft festzusetzen.  
Hiermit soll zum einen die Freifläche der Schule um ein wertvolles und anschauliches Biotop ergänzt werden, zum anderen dient die angestrebte Fläche auch zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in den Naturhaushalt.

## 7. Wesentliche Auswirkungen

### Maßnahmen

Das Grundstück ist Eigentum der Gemeinde und soll sobald wie möglich erschlossen werden.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße "Unter den Eichen" vorhanden. Mit dem Ausbau des Kampweges bis zum Schulgrundstück werden die Elektro-, Gas- und Wasserversorgung sowie der Mischwasserkanal mit herausgeführt. Dieser soll aber lediglich das Schmutzwasser der Schule aufnehmen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück in geeigneter Weise versickert bzw. dem geplanten Feuchtbiotop zugeführt.

Die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung des Grundstücks erfolgt über die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die Energieversorgung wird vom Versorgungsträger vorgenommen.

### Natur und Landschaft

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz), das am 01.05.1993 in Kraft getreten ist, müssen neben der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, was schon vor der Rechtskraft dieses Gesetzes ein Bestandteil von städtebaulichen Rechtssetzungsverfahren gewesen ist, nunmehr auch eventuell erforderliche Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft in das Abwägungsverfahren übernommen werden. Dabei ist zunächst festzustellen, ob der Bebauungsplan einen Eingriff in die Natur und die Landschaft entsprechend § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 7 des Nieders. Naturschutzgesetzes vorbereitet. Ist dieses der Fall, muß nach den Grundsätzen der Abwägung des § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) entschieden werden, ob und in welchem Umfang Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Grundsätzlich werden die Belange des Bildungswesens, vor allem vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen, gegenüber den Belangen des Naturschutzes durch die Gemeinde Leiferde als höherwertig eingestuft.

### Immissionsschutz

Mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes, die über das ortsübliche Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

### Kosten

Die Kosten sind noch nicht abschließend ermittelt.

## Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		15096	qm
Überbaubare Fläche: 15096 x 0,4	=	6038	qm
Verkehrsfläche incl. Grün	=	790	qm
Grünfläche	=	8268	qm

### 9. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

in der Fassung vom 17.05.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 06.06.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.1991.

10.       Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan  
"Orientierungsstufe Leiferde" und dem  
Nutzungsvorschlag zum Bebauungsplan in der Zeit vom

7. Februar bis 7. März 1995

öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Leiferde hat in der Sitzung vom  
28.03.1995 die Begründung zum Bebauungsplan  
"Orientierungsstufe Leiferde" beschlossen.

Leiferde, 15.05.1995

.....  
Bürgermeister  
Borgfeld

.....  
Gemeindedirektor  
Janzen

