



Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan
„Westerfeld“, 1. Änderung und
Erweiterung
Ortschaft Gamsen

Vorentwurf
Stand gem. § 3(1)/ 4(1) BauGB

07.09.2023

Inhalt

A) Allgemeines	4
1. Raumordnung und Landesplanung	4
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage	5
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes	7
4. Fachplanungen	8
5. Notwendigkeit der der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
B) Planungsinhalte	10
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
1.1 Gewerbegebiet (GE)	10
2. Flächen für Gemeinbedarf	10
3. Straßenverkehrs- und Wegeflächen.....	10
3.1 Straßen und Wege.....	10
3.2 Ruhender Verkehr	11
4. Ver- und Entsorgung.....	11
5. Vorbeugender Brandschutz	11
6. Immissionsschutz	12
7. Altablagerungen	12
8. Denkmalpflege	12
9. Grünflächen	13
10. Grünordnung und Landschaftspflege.....	13
11. Örtliche Bauvorschrift.....	13
12. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	14
13. Ablauf des Planverfahrens	14
13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	14
13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	14
13.3 Öffentliche Auslegung	14
13.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	15
C) Umweltbericht	16
1. Einleitung	16
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	16
1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	17
2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	18
2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....	18
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	19
a) Schutzgut Mensch	19

b)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität	19
c)	Schutzgut Fläche	19
d)	Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser).....	20
e)	Schutzgut Boden	20
f)	Schutzgut Landschaftsbild	20
g)	Schutzgut sonstige Kultur und sonstige Sachgüter	21
h)	Schutzgut Klima und Luft	21
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	25
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz	25
3.	Zusatzangaben	25
3.1	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	25
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	25
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
3.4	Quellenangaben	26
D)	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB	27
1.	Ziele der Planung	27
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung	27
E)	Realisierung der Planung	27
1.	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	28
2.	Kosten verursachende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	28
F)	Flächenbilanz	28

A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (RROP) ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Stadtbahnhof Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.500 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 01.09.2023).

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017 und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Sie ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus.

Die Bundesstraße B 4 und die Bundesstraße B 188 sind dort als Hauptverkehrsstraßen festgelegt.

Das Stadtgebiet wird in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durch Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) erschlossen.

Mit der vorliegenden Planung soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westerfeld“ durch eine Änderung und Erweiterung die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für Gamsen ermöglicht werden. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird beim Landkreis Gifhorn die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der Kreisstraße K 34 bis zum Kreisverkehrsplatz an der Bruno-Kuhn-Straße beantragt. Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes handelt es sich bei den zur Infrastrukturentwicklung vorgesehenen Flächen bisher um Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft auf Grund einer besonderen Funktion (III 2.1 (6) / (7)).

Für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes hat die Stadt ihre Siedlungsentwicklungsplanungen dem Regionalverband Großraum Braunschweig bereits mitgeteilt. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt einvernehmlich mit dem Landwirt, der die Fläche zum Zweck der Bebauung bereits veräußert hat. Auf Grund des Bedarfes für den Abwehrenden Brandschutz wird die Flächeninanspruchnahme in der verkehrsgünstigen Lage an der Kreisstraße für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit ausreichenden Stellmöglichkeiten für die Kameraden der Freiwilligenfeuerwehr Gamsen als angemessen erachtet. Die Stadt erfüllt mit der Planung ihre Aufgabe, als Mittelzentrum in ausreichendem

Maße erforderliche Infrastruktureinrichtungen bereitzustellen und die Einhaltung der Rettungswegezeiten zu gewährleisten. Sie erachtet ihre Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Westerfeld“, 1. Änderung und Erweiterung als allgemeines Wohngebiet, Gewerbebaufläche, Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke und Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Insbesondere für das Feuerwehrgerätehaus werden Flächen herangezogen, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Dabei liegen der Planung die rechtskräftigen Bebauungspläne „Westerfeld“, der am 04.12.1968 in Kraft getreten ist und der Bebauungsplan „Westerfeld Süd“, der am 30.10.2009 in Kraft trat sowie seine 1 vereinfachte Änderung, zu Grunde. Insofern handelt es sich zugleich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westerfeld Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift. Dabei wird die örtliche Bauvorschrift unverändert Bestand haben und nicht zum Gegenstand der Änderung gemacht.

Mit der Planung soll am westlichen Ortsrand von Gamsen, nördlich der Straße „Zum Luisenhof“/ Kreisstraße K 34, die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden. Bis dato befindet sich der Bereich für die Neubebauung an der freien Strecke der Kreisstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Dort ist entlang der Kreisstraße in einer Breite von 20m eine Fläche von der Bebauung freizuhalten, es gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot, und auf der Straße sind Geschwindigkeiten bis zu 100km/h zulässig.

Um hier im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden die an die Straße angrenzenden Grundstücke effektiver ausnutzen zu können und so auch im Sinne des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit einen Beitrag zu leisten, soll parallel zum Bauleitplanverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze bis zum Kreisverkehrsplatz beantragt werden. Künftig, nach Vorliegen der Genehmigung und erfolgter Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze, werden dann dort nur noch Geschwindigkeiten bis zu 50 km/h zulässig sein. So wird einerseits zur Verkehrslärminderung und andererseits zur Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer beim Queren der Straße beigetragen. Die Querungshilfe wird dann entsprechend der zulässigen Geschwindigkeit gestaltet. Es wird künftig keine von der Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Straße „Zum Luisenhof“ mehr einzuhalten sein, die Grundstücke können von dort direkt erschlossen werden und die Carl-Miele-Straße kann auch vom KFZ-Verkehr direkt von der Straße „Zum Luisenhof“ angefahren werden. In diesem Zuge werden entlang der Straße Fuß- und Radwege zu erstellen und die Querungshilfe an der künftigen Kindertagesstätte herzustellen sein. Der Ausbau der Bushaltestellen erfolgt barrierefrei.

Mit der Planung wird im Sinne der Verbesserung der Infrastruktur für den abwehrenden Brandschutz und der Nachverdichtung in der bisherigen Bauverbotszone eine Maßnahme der Nachhaltigkeit in die Wege geleitet. Der Planbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,06 ha von denen gem. §19 (2) BauNVO lediglich 0,54 ha in den Gewerbegebieten und 0,69 ha im Bereich der Gemeinbedarfsflächen versiegelbar sind.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche für das Feuerwehrgerätehaus wird mit der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes dann als Flächen für Gemeinbedarf für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Westerfeld“ soll die Möglichkeit zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Ortschaft Gamsen in verkehrsgünstiger Lage geschaffen werden. Die Entwicklung von Infrastruktur und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Straße „Zum Luisenhof“ wird als geeignet erachtet, die Einsatzzeiten für den abwehrenden Brandschutz zu optimieren.

Da der Bebauungsplan „Westerfeld“ auf der Baunutzungsverordnung von 1962 beruht, bestand im Plangebiet bisher keine Obergrenze für den zulässigen Versiegelungsgrad über die Hauptnutzungen hinaus. Insofern werden dort durch die Planänderungen keine neuen zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, die auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht bereits möglich gewesen wären. Die Straße „An der Kirche“ und der Parkplatz sind rechtskräftig als Straßenverkehrsfläche und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Im Rahmen der Vorplanungen hatte die Epiphantias Gemeinde mitgeteilt, dass der festgesetzte Parkplatz im Eigentum der Kirche steht und auch weiterhin als Stellplatz für die Kirchenbesucher genutzt wird.

Für die Gewerbegebiete war im Bebauungsplan „Westerfeld Süd“ bereits die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Lediglich für das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses wird erstmals eine Bebauung ermöglicht. Um für die Zukunft eine Nord-Süd Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in der nördlichen Verlängerung des Fuß- und Radweges im Osten des Gewerbegebietes Westerfeld zu ermöglichen und einen verträglichen Übergang von der Bestandsbebauung zu dem neuen Feuerwehrgerätehaus zu sichern, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer künftig ein Fuß- und Radweg angelegt werden soll.

Bei der zur Planung herangezogenen Fläche handelt es sich um eine aktuell ackerbaulich genutzte Fläche. Besondere Feldrandvegetationen wurden vor Ort nicht festgestellt.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten, dies gilt insbesondere für das Tötungsverbot. Insofern sollten etwaige Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit begonnen werden.

Dem Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Planung liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Westerfeld“, der am 04.12.1968 in Kraft getreten ist und der Bebauungsplan „Westerfeld Süd“ vom 30.10.2009 und seine 1. Änderung, die am 01.11.2020 in Kraft trat, zu Grunde. Insofern handelt es sich zugleich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westerfeld Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerfeld“, 1. Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von rund 3,06 ha. Im Einzelnen handelt es sich dabei um rund 1,15 ha Flächen für Gemeinbedarf, 0,68 ha Gewerbegebiete, 1,08 ha Straßen und Wegeflächen und 0,1 ha öffentliche Grünflächen.

Die Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke und die Gewerbegebiete werden aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Neu festgesetzt wird westlich an die Kirche angrenzend im Umfang von 0,67 ha eine Fläche für Gemeinbedarf zur Errichtung eines Feuerwehrrätehauses. Zusätzlich werden dort auch Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke zugelassen.

Parallel zur Planung wird beim Landkreis Gifhorn die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen bis zum Kreisverkehrsplatz beantragt. Im Ergebnis kann dann die von der Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der Straße „Zum Luisenhof“ entfallen und Grundstückszufahrten können zugelassen werden. Durch die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 50 km/h innerhalb der geschlossenen Ortschaft werden auch die Regelungen zum passiven Schallschutz im Gewerbegebiet gegenüber dem Verkehrslärm der Kreisstraße entbehrlich. Die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche ist im Plangeltungsbereich nicht mehr erforderlich. Die Regelungen zum Immissionsschutz, den Gewerbelärm betreffend, gelten jedoch unverändert.

Um den Inhalt der Änderung und Erweiterung im Bereich der textlichen Festsetzungen nachvollziehen zu können, sind die übernommenen Planinhalte als solche aufgeführt. Sie sind nicht Gegenstand der Änderung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Für die neue Fläche für Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für zweigeschossige abweichende Bauweise (Gebäudelängen auch über 50 m) zugelassen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit den Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsgültigen örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 31 „Westerfeld Süd“. Diese wird für die Gewerbegebiete im Planbereich unverändert übernommen.

4. Fachplanungen

Für die Stadt Gifhorn bestehen folgende Fachplanungen:

- Verkehrsentwicklungsplan „Mobilitätskonzept 2030“
- Radverkehrskonzept 2021
- Konzept für Elektromobilität und andere Mobilitätsformen 2022
- Feuerwehrbedarfsplan 2020
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995; aktuell erfolgt die Fortschreibung
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994.

Da die zugrundeliegenden Bebauungspläne 1968, 2009 und 2020 in Kraft getreten sind, sind den genannten Fachplanungen keine relevanten Aussagen zu entnehmen, die andere als die gewählten Festsetzungen erforderten oder ansonsten in die Abwägung einzustellen wären.

5. Notwendigkeit der der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planung sollte zunächst die Errichtung einer Kindertagesstätte nördlich der Straße „Zum Luisenhof“ ermöglicht werden. Damit sollte dem Infrastrukturbedarf im Hinblick auf Kinderbetreuung und Bildung entsprochen werden. Zwischenzeitlich konnten an anderer Stelle in der Kernstadt und in Gamsen neue Kindertagesstätten errichtet werden, so dass an dieser Stelle der Bedarf für eine Kindertagesstätte nicht mehr gegeben ist.

Auf Grund des vorliegenden Feuerwehrbedarfsplanes wird jedoch für Gamsen ein neues, größeres Feuerwehrgerätehaus in einer verkehrlich günstigen Lage zur Sicherstellung kurzer Einsatzzeiten notwendig. Daher wird nunmehr eine Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr festgesetzt. Die 2019 erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wiederholt.

Um die Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses verkehrsgünstig zu ermöglichen ohne die benachbarten Wohnquartiere mit dem Ziel- und Quellverkehr zu belasten und um für die Kameraden der Feuerwehr eine möglichst direkte Anfahrt zum Standort zu gewährleisten und möglichst kurze Zeiten auf dem Weg zu den Einsatzorten zu gewährleisten, soll die Zu- und Abfahrt direkt zur Straße „Zum Luisenhof“, zur Kreisstraße erfolgen.

Um die Zu- und Abfahrten an der bisherigen freien Strecke der Kreisstraße zu ermöglichen, dort zudem im Hinblick auf die Reduzierung von Verkehrslärm sowie als Beitrag zur Verkehrssicherheit die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzen zu können, wird gleichzeitig zum Planverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen bis zum Kreisverkehrsplatz beantragt. Die erforderliche Vereinbarung soll mit dem Landkreis abgeschlossen werden. Um den Innerortscharakter an der Straße zu erreichen, soll ein Fuß- und ein Radweg auf der Nordseite der Kreisstraße angelegt. Hierfür soll der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen schaffen. Seitens des Landkreises wurde bereits signalisiert, dass so verfahren werden kann.

Durch diese Maßnahme wird auch die bessere Ausnutzung der Grundstücke an der Südseite der Straße im Gewerbegebiet ermöglicht, da künftig die von der Bebauung freizuhalten

Fläche gem. Straßengesetz nicht mehr einzuhalten sein wird, wenn der Planbereich innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt. So kann dann auch das Grundstück für die Feuerwehr effizient ausgenutzt werden.

Voraussetzung hierfür wird es sein, dass beidseitig der Straße Fuß- und Radwege angelegt werden, dass beidseitig der Straße eine Bebauung entsteht und dass die Straße von der Stadt innerorts übernommen wird. Die Regelungen hierzu werden vertraglich vereinbart.

B) Planungsinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Südlich der Straße „Zum Luisenhof“ werden im Umfang von 0,68 ha die rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zum Schutz der benachbarten Nutzungen, insbesondere der Wohnbevölkerung in Gamsen, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Dabei wurde das Gewerbegebiet gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert und hinsichtlich der zulässigen Schalleistungspegel mit Bezug auf § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Den Regelungen zum Schallschutz liegt ein Schalltechnisches Gutachten zu Grunde.

Mit Ausnahme der Baugrenzen, die künftig nicht mehr den Abstand von 20 m zur freien Strecke der Kreisstraße einhalten müssen und daher bis auf 7 m Abstand an die Straße ausgedehnt werden, werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2. Flächen für Gemeinbedarf

Im Umfang von 1,15 ha werden Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Dabei werden im Umfang von 0,48 ha die rechtskräftig festgesetzten Flächen für kirchliche Zwecke in die Planfestsetzungen übernommen.

Westlich daran anschließend werden ca. 0,67 ha für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses festgesetzt. Damit wird dafür Sorge getragen, dass die Stadt ihrer Aufgabe für den abwehrenden Brandschutz entsprechen kann. Um für die Zukunft flexibel agieren zu können, wird auch die Errichtung von Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke zugelassen. So erachtet die Stadt ihre Planung zukunftsweisend zu gestalten.

Mit Blick auf die Lage in der Nachbarschaft eines Wohnquartieres wird der zulässige Grad der baulichen Nutzung auf zweigeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgeschrieben. Es wird abweichende Bauweise auch für über 50 m Gebäudelänge zugelassen.

3. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

3.1 Straßen und Wege

Die Flächen für Straßen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden aus den rechtskräftigen Planungen übernommen.

Im Zuge der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze werden eine Neugestaltung des Straßenraumes und die Anlage von Geh- und Radwegen erforderlich. Um bei der Ausbauplanung flexibel agieren zu können, wird auf differenzierte Festsetzungen verzichtet.

In der Carl-Miele-Straße wird auf die Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen verzichtet, da nach Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) an den Kreisverkehrsplatz die Carl-Miele-Straße als reguläre Gemeindestraße genutzt werden darf. Das Zu- und Abfahrtsverbot an der Straße „Zum Luisenhof“ wird entfallen. Damit wird auch die Erschließung der Gewerbegebiete von dort und insbesondere des neuen Feuerwehrgebäudes ermöglicht.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr wird angestrebt, ausreichende Stellplätze für die privaten Fahrzeuge der Feuerwehrleute auf dem Grundstück nachzuweisen. Gegebenenfalls für besondere Ereignisse erforderliche Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge zum Beispiel im Rahmen von Festen oder Jugendfeuerwehrcamps, stehen im benachbarten Gewerbegebiet im öffentlichen Straßenraum in angemessenem Umfang zur Verfügung.

Zur Vorbereitung des Fußwegbaus und des Fahrradweges wird die Straßenverkehrsfläche über das bisherige Flurstück nach Norden ausgedehnt, so dass ein 3,2 m breiter

3.2 Ruhender Verkehr

Im Verlauf der Straße „Zum Luisenhof“, ist im Interesse von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Ausweisung öffentlicher Parkplätze nicht vorgesehen. Der bestehende Parkplatz zwischen der Straße „zum Luisenhof“ und „An der Kirche“ steht im Eigentum der Kirche und wird von den Besuchern der Epiphaniaskirche genutzt.

Im Gewerbegebiet stehen ausreichend Parkplätze im öffentlichen Parkraum zur Verfügung. Auf den privaten Grundstücken ist entsprechend der Nutzung der Stellplatzbedarf nachzuweisen. Auf dem Grundstück für das Feuerwehrgerätehaus steht ausreichend Platz zum Nachweis der Stellplätze für die Kameradinnen und Kameraden der freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung. Bei der Realisierung ist darauf zu achten, dass sich der Zufahrtsweg für die privaten Pkw nicht mit dem Weg für die Einsatzfahrzeuge kreuzt. Insofern gilt für das Grundstück keine Beschränkung der Anzahl der Zu- und Abfahrten noch Regelungen für deren Breite. So werden Verzögerungen bei den Einsatzzeiten vermieden.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet, insbesondere im Gewerbegebiet, sind bereits vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

5. Vorbeugender Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde die Grundversorgung mit Löschwasser. In den technischen Regeln und Mitteilungen der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) und des Deutschen Institutes für Normung (DIN e.V.) wird Weiteres geregelt.

Die Grundversorgung mit Löschwasser richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in einem Baugebiet.

In dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist für die Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrgerätehaus eine bauliche Nutzung mit einer Geschossigkeit von maximal 2 Geschossen festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen der Vorschrift „DVGW W 405 wird der erforderliche Löschwasserbedarf in diesem Plangebiet mit 96 m³/h bemessen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und wird über die im Plangebiet vorgesehenen Wasserleitungen und Hydranten sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 150 m über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff / -einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 75 m erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an der Einsatzstelle zu verteilen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass Hydranten nicht im Bereich von Parkflächen vorzusehen sind. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer geregelt.

6. Immissionsschutz

Alle Festsetzungen zum Immissionsschutz zum Gewerbegebiet hinsichtlich der Gewerbelärmes gegenüber der Wohnbebauung in Gamsen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Die Emissionen der Feuerwehr insbesondere bei Einsätzen gehören zur Daseinsvorsorge und sind hinzunehmen.

7. Altablagerungen

Altablagerungen und/oder Kriegseinwirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Parallel zum Planverfahren wird jedoch eine Luftbildauswertung im Hinblick auf mögliche Abwurfkampfmittel beantragt. Die Ergebnisse werden berücksichtigt.

8. Denkmalpflege

Denkmale oder archäologische Fundstätten sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so sind diese zu sichern und der Denkmalbehörde zu melden.

9. Grünflächen

Es werden im Umfang von 0,15 ha Grünflächen als Parkanlage festgesetzt. Damit wird ein Nord-Süd-Grünzug zwischen dem bestehenden Wohnquartier und dem Gewerbegebiet nach Norden weitergeführt. Innerhalb dieser Grünanlage führt unter anderem ein Fuß- und Radweg von Gamsen und Kästorf-Norden in Richtung Innenstadt zum Sportzentrum Nord und den weiterführenden Schulen durch das Gewerbegebiet, der künftig auch nach Norden fortgesetzt werden soll.

10. Grünordnung und Landschaftspflege

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden lediglich für 0,67 ha Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und für die Fuß- und Radwegführung auf der Nordseite der bisherigen Kreisstraße im Umfang von 0,16 ha erstmals Baurechte geschaffen. Im Umfang von 0,15 ha wird eine Grünfläche als öffentliche Grünanlage hergestellt. Der neu beplante Bereich umfasst 0,98 ha, von denen für die Feuerwehr maximal 0,41 ha versiegelt werden dürfen. Für den Fuß und Radwegebau werden 0,16 ha herangezogen. Diese sind in der Eingriffsbilanzierung als vollversiegelt berücksichtigt.

Um die Einbindung in das übergeordnete Grünordnungskonzept sicherzustellen, wird zwischen der bestehenden Kirche und der geplanten Kindertagesstätte am Ende der Straße „An der Kirche“ eine Parkanlage festgesetzt. So wird auch die Einbindung des neuen Feuerwehrgerätehauses in das Ortsbild sichergestellt und zugleich auch ein Beitrag für Natur und Landschaft gewährleistet.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung an Hand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleich und Eingriff in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2013 ergibt sich rechnerisch nach Bewertung des Ursprungszustandes des zur Planung herangezogenen Ackers gegenüber der Bewertung der Neuplanung ein Ausgleichsdefizit von 0,16 Werteinheiten bezogen auf Hektar. Da entlang der Straße zur Oberflächenentwässerung und im Sinne der Speicherung des Oberflächenwassers vor Ort eine naturnah gestaltete Mulde zur Ausföhrung kommen wird, die bei der Bewertung bisher nicht berücksichtigt ist, da ihre Breite bisher nicht bekannt ist, wird das benannte Defizit als vertretbar erachtet. Im Zuge der Realisierung der straßenbegleitenden Entwässerungsmulde wird abschließend vermutlich kein Defizit mehr verbleiben.

11. Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen wird aus dem Bebauungsplan Nr. 31 „Westerfeld Süd“ übernommen und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits begründet worden.

12. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Immissionsschutz

- Baugrund und Boden

- vorbeugender Brandschutz

- Ver- und Entsorgung

- Archäologie und Denkmalpflege

- Kampfmittelbeseitigung

(wird im Planverfahren ergänzt)

13. Ablauf des Planverfahrens

13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 13 nach 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom bis durchgeführt.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 13 nach 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

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

13.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden.

13.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 3 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

(wird im Planverfahren ergänzt)

C) Umweltbericht

1. Einleitung

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Auf Grund des vorliegenden Feuerwehrbedarfsplanes wird für Gamsen ein neues, größeres Feuerwehrgerätehaus in einer verkehrlich günstigen Lage zur Sicherstellung kurzer Einsatzzeiten notwendig. Daher wird nunmehr eine Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr festgesetzt. Die 2019 erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wiederholt.

Um die Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses verkehrsgünstig zu ermöglichen ohne die benachbarten Wohnquartiere mit dem Ziel- und Quellverkehr zu belasten und um für die Kameraden der Feuerwehr eine möglichst direkte Anfahrt zum Standort zu gewährleisten und möglichst kurze Zeiten auf dem Weg zu den Einsatzorten zu gewährleisten, soll die Zu- und Abfahrt direkt zur Straße „Zum Luisenhof“, zur Kreisstraße erfolgen.

Mit der Planung soll die Verlegung der ortsdurchfahrtsgrenze vorbereitet werden, so dass weder für die neu geplante Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr noch im Gewerbegebiet künftig die von der Bebauung frei zu haltende Fläche von 20 m an der Kreisstraße berücksichtigt werden muss.

Dies geschieht auch, um die Zu- und Abfahrten an der bisherigen freien Strecke der Kreisstraße zu ermöglichen, dort zudem im Hinblick auf die Reduzierung von Verkehrslärm sowie als Beitrag zur Verkehrssicherheit die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzen zu können, wird gleichzeitig zum Planverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen bis zum Kreisverkehrsplatz beantragt. Die erforderliche Vereinbarung soll mit dem Landkreis abgeschlossen werden. Um den Innerortscharakter an der Straße zu erreichen, soll ein Fuß- und ein Radweg auf der Nordseite der Kreisstraße angelegt. Hierfür soll der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen schaffen. Seitens des Landkreises wurde bereits signalisiert, dass so verfahren werden kann.

Durch diese Maßnahme wird auch die bessere Ausnutzung der Grundstücke an der Südseite der Straße im Gewerbegebiet ermöglicht, da künftig die von der Bebauung freizuhaltende Fläche gem. Straßengesetz nicht mehr einzuhalten sein wird, wenn der Planbereich innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt. So kann dann auch das Grundstück für die Feuerwehr effizient ausgenutzt werden.

Voraussetzung hierfür wird es sein, dass beidseitig der Straße Fuß- und Radwege angelegt werden, dass beidseitig der Straße eine Bebauung entsteht und dass die Straße von der Stadt innerorts übernommen wird. Die Regelungen hierzu werden vertraglich vereinbart.

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Bodens
- Schutz von Kulturgütern
- Klimaschutz

Dabei werden folgende Gesetze u.a. berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und dem Landschaftsplan abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Informationen sind u.a. aus den interaktiven niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Minimierung von Eingriffen beizutragen sowie ein angemessenes Maß an Ausgleich für die Eingriffe zu sichern.

2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die zur Planung herangezogenen Flächen sind überwiegend bereits Gegenstand der rechtskräftigen Bebauungspläne „Westerfeld“ und „Westerfeld Süd“. In diesen sind Gemeinbedarfsflächen für die Kirche und Gewerbegebiete sowie Verkehrsflächen für Straßen, Parkplätze und Fuß- und Radweg rechtskräftig festgesetzt.

Mit der Planung soll die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze vorbereitet werden, so dass weder für die neu geplante Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr noch im Gewerbegebiet künftig die von der Bebauung frei zu haltende Fläche von 20 m an der Kreisstraße berücksichtigt werden muss. Ferner wird der Bau eines Fuß- und Radweges auf der Nordseite der Straße „Zum Luisenhof“ planungsrechtlich vorbereitet.

Bei Verzicht auf diese Planung verbliebe es im Gewerbegebiet südlich der Straße bei einer Bauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand. Die Fläche, die für das Feuerwehrgerätehaus vorgesehen ist, würde weiterhin für landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn
- die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Durch die vorliegende Planung wird ermöglicht, im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 das Grundstück für die Feuerwehr angemessen auszunutzen. Gleichzeitig verbleiben ausreichend unversiegelte Flächen auf dem Grundstück, so dass eine angemessene Gestaltung erfolgen kann.

Durch die gewählten großzügig gefassten Baugrenzen kann im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden dazu beigetragen werden, an anderer Stelle Eingriffe in Natur und Landschaft zum Beispiel für Stellplätze der Feuerwehrleute zu vermeiden.

Planbegleitend wird die Auswertung der Luftbilder im Hinblick auf Abwurfkampfmittel erfolgen. Sollten sich hier Hinweise auf Kampfmittel ergeben oder bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe der vorgefundenen Biotope und das Vorkommen gefährdeter Arten dar. Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn
- MAP-Server Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Der Plangeltungsbereich für die neue Feuerwehr ist derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker geprägt. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten im Planbereich liegen bisher nicht vor.

Das Artenschutzrecht gilt jedoch stets und unmittelbar und ist zu beachten.

Im Hinblick auf die Flora und die Fauna im Plangebiet wird durch eine vielfältige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu einer größeren Biodiversität als bisher beigetragen.

c) Schutzgut Fläche

Bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind für den Plangeltungsbereich 1,16 ha Gewerbegebiete und Gemeinbedarfsflächen sowie 0,81 ha Straßen und sonstige Verkehrsflächen festgesetzt. Für diese Bereiche, wo noch der Urplan gilt, ist eine Grundflächenzahl

von 0,8 bzw. keine Beschränkung des Versiegelungsgrades auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden beibehalten. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären.

Im Umfang von 0,68 ha wird eine Fläche für Gemeinbedarf für ein Feuerwehrgerätehaus mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. mit der zulässigen Überschreitung ergibt sich eine maximale Versiegelung von 0,41 ha. Für den Fuß und Radweg und die zusätzlichen Entwässerungsmulden wird eine Fläche von 0,16 ha erstmals als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

d) Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser)

Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Grundflächenzahl von 0,8 für die Gewerbegebiete festgesetzt und für die Gemeinbedarfsfläche für die Kirche ist nach Baunutzungsverordnung 1962 eine vollständige Versiegelung zulässig gewesen. Im Umfang von 0,68 ha wird eine Fläche für Gemeinbedarf für ein Feuerwehrgerätehaus mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. mit der zulässigen Überschreitung ergibt sich eine maximale Versiegelung von 0,41 ha. Für den Fuß und Radweg und die zusätzlichen Entwässerungsmulden wird eine Fläche von 0,16 ha erstmals als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die versiegelten Flächen gehen für das Schutzgut Boden verloren. Da 0,68 ha erstmals für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden und die Straßenverkehrsflächen um 0,16 ha erweitert werden ist hier für das Schutzgut mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Oberflächengewässer gibt es im Planbereich nicht. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens werden im Planverfahren Bodenuntersuchungen erstellt. Im Ergebnis soll das Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort verbleiben.

e) Schutzgut Boden

Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Grundflächenzahl von 0,8 für die Gewerbegebiete festgesetzt und für die Gemeinbedarfsfläche für die Kirche ist nach Baunutzungsverordnung 1962 eine vollständige Versiegelung zulässig gewesen. Im Umfang von 0,68 ha wird eine Fläche für Gemeinbedarf für ein Feuerwehrgerätehaus mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. mit der zulässigen Überschreitung ergibt sich eine maximale Versiegelung von 0,41 ha. Für den Fuß und Radweg und die zusätzlichen Entwässerungsmulden wird eine Fläche von 0,16 ha erstmals als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die versiegelten Flächen gehen für das Schutzgut Boden verloren. Da 0,68 ha erstmals für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden und die Straßenverkehrsflächen um 0,16 ha erweitert werden ist hier für das Schutzgut mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Planbereich ist durch die bestehende Kirche-Bebauung mit den zugehörigen Freiflächen und südlich der Straße durch Gewerbebauten geprägt. straßenbegleitend gibt es einige Bäume, die im Zuge der Realisierung des Fuß- und Radweges nach Möglichkeit erhalten bleiben, da Sie das Straßenbild prägen. Um den Übergang zwischen dem Grundstück der

Kirche und der geplanten Feuerwehr verträglich zu gestalten, ist ein 15 m breiter Grünzug geplant, in dem sich künftig auch ein Fuß- und Radweg befinden soll, um einen durchgängigen Fuß- und Radweg in Nord-Süd Richtung abseits von Straßen gestalten zu können. Auf dem Feuerwehrgrundstück sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen und die Stadt beabsichtigt eine artenreiche Gestaltung der Freiflächen, um zur Biodiversität beizutragen.

g) Schutzgut sonstige Kultur und sonstige Sachgüter

Denkmale oder archäologische Fundstätten sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so sind diese zu sichern und der Denkmalbehörde zu melden.

h) Schutzgut Klima und Luft

Bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind für den Plangeltungsbereich 1,16 ha Gewerbegebiete und Gemeinbedarfsflächen sowie 0,81 ha Straßen und sonstige Verkehrsflächen festgesetzt. Für diese Bereiche, wo noch der Urplan gilt, ist eine Grundflächenzahl von 0,8 bzw. keine Beschränkung des Versiegelungsgrades auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden beibehalten. Hier sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten, die nicht bereits zuvor zulässig gewesen wären.

Im Umfang von 0,68 ha wird eine Fläche für Gemeinbedarf für ein Feuerwehrgerätehaus mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. mit der zulässigen Überschreitung ergibt sich eine maximale Versiegelung von 0,41 ha. Für den Fuß und Radweg und die zusätzlichen Entwässerungsmulden wird eine Fläche von 0,16 ha erstmals als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die zusätzlichen Bebauungen und Versiegelungen wird sich das lokale Kleinklima verändern. Es sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Eingriffsbilanzierung

- Vermeidung, Minimierung

Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne ist eine Grundflächenzahl von 0,8 für die Gewerbegebiete festgesetzt und für die Gemeinbedarfsfläche für die Kirche ist nach Baunutzungsverordnung 1962 eine vollständige Versiegelung zulässig gewesen. Im Sinne von Vermeidung und Minimierung wird dort an den bestehenden Festsetzungen festgehalten.

Im Umfang von 0,68 ha wird eine Fläche für Gemeinbedarf für ein Feuerwehrgerätehaus mit festgesetzt. Zu Minimierung der Eingriffe wird die GRZ auf 0,4 begrenzt. Mit der zulässigen Überschreitung ergibt sich eine maximale Versiegelung von 0,41 ha. Für den Fuß und Radweg und die zusätzlichen Entwässerungsmulden wird eine Fläche von 0,16 ha erstmals als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Grundsätzlich sollen Bodenverluste ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Grünflächen, Gehölzen, Waldflächen, Brachflächen oder Ruderalfluren usw. hergestellt werden. Zur Vermeidung von Eingriffen wird durch die Festsetzung eines 15 m

breiten Grünzuges zwischen der Kirche und dem künftigen Feuerwehrgerätehaus beigetragen.

- Kompensation/Eingriffsregelung

Die Bewertung von Eingriff und Ausgleich wird nach dem sogenannten „Städtetagsmodell“^[1] vorgenommen. Sie erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des Flächenwertes für die Bestandsbiotoptypen im Vergleich zu den Biotoptypen der Planung.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn:

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

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Über den besonderen Schutzbedarf wird diesem Wert Rechnung getragen.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen worden:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens der Biotoptypen
- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen.

^[1] Niedersächsischer Städtetag 2013, Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. vollständig überarbeitete Auflage 2013

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung**
- 4 = hohe Bedeutung**
- 3 = mittlere Bedeutung**
- 2 = geringe Bedeutung**
- 1 = sehr geringe Bedeutung**
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung**

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komplexen von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden.*

Zitatende -

Gegenstand der Eingriffsbilanzierung sind die Flächen im Umfang von 0,83 ha, für die erstmals Baurecht geschaffen wird.

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall Boden dar.

Flächenwert der Planung	0,82 WE
<u>Flächenwert des Bestandes</u>	<u>0,98 WE</u>
Bilanz/Defizit	0,16 WE

Rechnerische Bilanz *							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Acker - A	0,98	1	0,98	Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) GRZ 0,4, versiegelbare Fläche – X	0,41	0	0
				Fläche für Gemeinbedarf - neuzeitlicher Ziergarten mit Gehölzpflanzungen- PHZ	0,26	2	0,52
				Sonstige Grünanlage - PZ	0,15	2	0,30
				Straßen und Wege – versiegelbare Fläche - X	0,16	0	0
Gesamtfläche	0,98		0,98	Gesamtfläche	0,98		0,82

Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Σ		Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) Σ	
---	--	---	--

Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	0,82
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	0,98
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht/nicht erbracht)	- 0,16

*Anm.: rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

- Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, im nutzbaren 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.

Nach Realisierung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 0,16 Werteinheiten.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt weitestgehend im Planbereich. Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung hätte die Möglichkeit bestanden, die Grundflächenzahl höher festzusetzen und so eine noch umfangreichere Ausnutzung des Grundstückes für die Feuerwehr zu ermöglichen. Im Hinblick auf die bestehende Nachbarschaft und das Ortsbild wurde jedoch die Grundflächenzahl von 0,4 als angemessen erachtet. Eine höhere Ausnutzung wird im Hinblick auf das lokale Kleinklima und den guten Luftaustausch, der bei einer lockeren Bebauung gewährleistet wird, verworfen.

Im Rahmen der erweiterten Verkehrsfläche bestehen ausreichend Spielräume, einen neuen Fuß- und Radweg und dessen Entwässerung über grüne Mulden zu gestalten.

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden einerseits und im Hinblick auf die Aufgabe, den abwehrenden Brandschutz gewährleisten zu müssen wird dies als die angemessene Lösung erachtet. Mit dem Bau eines Fuß- und Radweges wird dazu beigetragen, den Umstieg vom privaten PKW auf das Fahrrad attraktiver zu machen.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung auf dem überwiegenden Teil des Geltungsbereiches um rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiete und eine Kirche. Vorhaben, die gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer Genehmigung bedürften, werden im Plangebiet nicht entstehen. Störfallbetriebe sind nicht zu erwarten.

3. Zusatzangaben

3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig) und der Flächennutzungsplan mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Stadt insbesondere auch auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf Grund des vorliegenden Feuerwehrbedarfsplanes wird für Gamsen ein neues, größeres Feuerwehrgerätehaus in einer verkehrlich günstigen Lage zur Sicherstellung kurzer Einsatzzeiten notwendig. Daher wird nunmehr eine Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr festgesetzt. Die 2019 erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wiederholt.

Um die Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses verkehrsgünstig zu ermöglichen ohne die benachbarten Wohnquartiere mit dem Ziel- und Quellverkehr zu belasten und um für die Kameraden der Feuerwehr eine möglichst direkte Anfahrt zum Standort zu gewährleisten und möglichst kurze Zeiten auf dem Weg zu den Einsatzorten zu gewährleisten, soll die Zu- und Abfahrt direkt zur Straße „Zum Luisenhof“, zur Kreisstraße erfolgen.

Um die Zu- und Abfahrten an der bisherigen freien Strecke der Kreisstraße zu ermöglichen, dort zudem im Hinblick auf die Reduzierung von Verkehrslärm sowie als Beitrag zur Verkehrssicherheit die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzen zu können, wird gleichzeitig zum Planverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen bis zum Kreisverkehrsplatz beantragt. Die erforderliche Vereinbarung soll mit dem Landkreis abgeschlossen werden. Um den Innerortscharakter an der Straße zu erreichen, soll ein Fuß- und ein Radweg auf der Nordseite der Kreisstraße angelegt. Hierfür soll der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen schaffen. Seitens des Landkreises wurde bereits signalisiert, dass so verfahren werden kann.

Durch diese Maßnahme wird auch die bessere Ausnutzung der Grundstücke an der Südseite der Straße im Gewerbegebiet ermöglicht, da künftig die von der Bebauung freizuhaltende Fläche gem. Straßengesetz nicht mehr einzuhalten sein wird, wenn der Planbereich innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt. So kann dann auch das Grundstück für die Feuerwehr effizient ausgenutzt werden.

Voraussetzung hierfür wird es sein, dass beidseitig der Straße Fuß- und Radwege angelegt werden, dass beidseitig der Straße eine Bebauung entsteht und dass die Straße von der Stadt innerorts übernommen wird. Die Regelungen hierzu werden vertraglich vereinbart.

3.4 Quellenangaben

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Landschaftsplan Gifhorn
- MAP-Server NLWKN
- Niedersächsischer Kartierschlüssel; Olaf von Drachenfels

D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

Auf Grund des vorliegenden Feuerwehrbedarfsplanes wird jedoch für Gamsen ein neues, größeres Feuerwehrgerätehaus in einer verkehrlich günstigen Lage zur Sicherstellung kurzer Einsatzzeiten notwendig. Daher wird nunmehr eine Fläche für Gemeinbedarf für die Feuerwehr festgesetzt. Die 2019 erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird wiederholt.

Um die Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses verkehrsgünstig zu ermöglichen ohne die benachbarten Wohnquartiere mit dem Ziel- und Quellverkehr zu belasten und um für die Kameraden der Feuerwehr eine möglichst direkte Anfahrt zum Standort zu gewährleisten und möglichst kurze Zeiten auf dem Weg zu den Einsatzorten zu gewährleisten, soll die Zu- und Abfahrt direkt zur Straße „Zum Luisenhof“, zur Kreisstraße erfolgen.

Um die Zu- und Abfahrten an der bisherigen freien Strecke der Kreisstraße zu ermöglichen, dort zudem im Hinblick auf die Reduzierung von Verkehrslärm sowie als Beitrag zur Verkehrssicherheit die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzen zu können, wird gleichzeitig zum Planverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen bis zum Kreisverkehrsplatz beantragt. Die erforderliche Vereinbarung soll mit dem Landkreis abgeschlossen werden. Um den Innerortscharakter an der Straße zu erreichen, soll ein Fuß- und ein Radweg auf der Nordseite der Kreisstraße angelegt. Hierfür soll der Bebauungsplan die rechtlichen Voraussetzungen schaffen. Seitens des Landkreises wurde bereits signalisiert, dass so verfahren werden kann.

Durch diese Maßnahme wird auch die bessere Ausnutzung der Grundstücke an der Südseite der Straße im Gewerbegebiet ermöglicht, da künftig die von der Bebauung freizuhaltende Fläche gem. Straßengesetz nicht mehr einzuhalten sein wird, wenn der Planbereich innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt. So kann dann auch das Grundstück für die Feuerwehr effizient ausgenutzt werden.

Voraussetzung hierfür wird es sein, dass beidseitig der Straße Fuß- und Radwege angelegt werden, dass beidseitig der Straße eine Bebauung entsteht und dass die Straße von der Stadt innerorts übernommen wird. Die Regelungen hierzu werden vertraglich vereinbart.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

(wird nach Abschluss des Planverfahrens ergänzt)

E) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, sind nicht vorgesehen. Die Flächen für den Fuß- und Radweg sollen angekauft werden. Dazu wird die Stadt die Ankaufsgespräche parallel zum Planverfahren führen.

2. Kosten verursachende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

(wird im Planverfahren ergänzt)

F) Flächenbilanz

Plangebiet: 3,06 ha

<u>Bisherige Nutzung/ Festsetzungen:</u>	
Ackerland	0,83 ha
Gewerbegebiete	0,68 ha
Flächen für Gemeinbedarf „Kirche“	0,48 ha
Straßen und Wege	0,82 ha
<u>Geplante Festsetzungen:</u>	
Gemeinbedarfsflächen	1,15 ha
Gewerbegebiete	0,68 ha
Verkehrsflächen und Wege	0,97 ha
öffentliche Grünflächen	0,14 ha

Gifhorn, den 

Matthias Nerlich
Bürgermeister