



Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 117
„Konrad-Beste-Straße Süd“ mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Vorentwurf

Stand: 19.01.2026

Inhalt

I. Allgemeines	5
1. Einleitung	5
2. Raumordnung und Landesplanung	5
3. Entwicklung des Plans	6
3.1. Entwicklung des Plans / Rechtslage	6
3.2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes	7
3.3. Fachplanungen	7
3.4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
II. Planungsinhalte	8
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA).....	9
2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen.....	9
2.1. Straßen und Wege.....	9
2.2. Ruhender Verkehr	9
3. Ver- und Entsorgung.....	10
3.1. Trinkwasser	10
3.2. Abwasser.....	10
a) Schmutzwasser.....	10
b) Niederschlagswasser	10
3.3. Elektrizität.....	11
3.4. Wärme	11
3.5. Telekommunikation.....	11
3.6. Abfallentsorgung	11
4. Vorbeugender und abwehrender Brandschutz	12
5. Spielplätze.....	12
6. Immissionsschutz	12
a) Schallschutz.....	12
<i>Bundesstraße B4</i>	14
b) Weitere Immissionen	14
7. Altablagerungen	14
a) Altlasten.....	14
b) Kriegseinwirkungen.....	14
8. Denkmalpflege	14
9. Grünordnung und Landschaftspflege.....	15
10. Örtliche Bauvorschrift.....	15
11. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen	17
12. Ablauf des Planverfahrens	18

12.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	18
12.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	18
12.3. Veröffentlichung im Internet	18
12.4. Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	18
III. Umweltbericht.....	18
1. Einleitung	18
1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	18
1.2. Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	19
a) Fachgesetze.....	20
b) Fachplanungen	20
2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	21
2.1. Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
a) Bestand:	22
b) Entwicklung bei Nichtdurchführung:.....	22
2.2. Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....	22
a) Methodik:.....	22
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen.....	23
a) Schutzgut Mensch	23
Bestand:	23
Planung:	23
Immissionen aus Verkehr:	23
b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität.....	24
c) Schutzgut Fläche	25
d) Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser).....	25
e) Schutzgut Landschaftsbild	25
f) Schutzgut sonstige Kultur- und Sachgüter.....	25
g) Schutzgut Klima und Luft	25
2.4. Andere Planungsmöglichkeiten	29
2.5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz	29
3. Zusatzangaben	29
3.1. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	29
3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	30

3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
3.4	Quellenangaben	30
IV.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB	30
1.	Ziele der Planung	30
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung	31
V.	Realisierung der Planung	31
1.	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.....	31
2.	Kosten verursachende Maßnahmen	31
VI.	Flächenbilanz	31

I. Allgemeines

1. Einleitung

Die Stadt Gifhorn liegt im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel.

Die Stadt charakterisiert sich 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, ebenso der Bahnhof Stadt Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.820 Einwohner (Stand: 01.01.2026).

Mit der vorliegenden Planung soll ein zentral zwischen Konrad-Beste-Straße und Celler Straße gelegener Bereich, der bisher unbeplant ist, in einem Bebauungsplan erfasst werden. Damit soll Baurecht für die bisher nicht bebaubaren großen Gartenflächen geschaffen werden. Dort können in Zukunft ca. 4 – 6 zusätzliche Wohnhäuser entstehen.

2. Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017 und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig weisen der Stadt Gifhorn die Funktionen eines Mittelzentrums zu.

Sie ist Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus. Die Bundesstraßen B 4 und B 188 sind dort als Hauptverkehrsstraßen festgelegt (IV 1.4 (2)). Das Stadtgebiet wird in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durch Haupteisenbahnstrecken und Eisenbahnstrecken mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) erschlossen.

Das Plangebiet ist als bestehender Siedlungsbereich dargestellt und grenzt im Süden an die Celler Straße, für die als Ziele der Raumordnung eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (IV 1.4 (2)) und zugleich ein regional bedeutsamer Fahrradweg (III 2.4 (12) / (13)) festgelegt sind.

Zudem befindet sich das Plangebiet vollständig in einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)) und südöstlich eines Wasserwerks (III 2.5.3 (1)).

Der Bebauungsplan wird für einen bisher unbeplanter Innenbereich öffentliches Baurecht geschaffen und so zur Nachverdichtung des eingegrenzten Baugebiets beigetragen. Dabei wird dem Ziel, den steigenden Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet zu befrieden, entsprochen. Die Schaffung von Wohnraum ist mit den der Stadt Gifhorn im LROP und RROP festgelegten Planungszielen vereinbar.

Darüber hinaus gibt es keine zeichnerischen Festlegungen für das Gebiet. Aktuell liegt der Entwurf der regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig 2025 vor. Dort ist der Bereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Insofern erachtet die Stadt ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

3. Entwicklung des Plans

3.1. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 ist der Plangeltungsbereich als Mischgebiet mit dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 dargestellt. Im Rahmen der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem parallelen Verfahren neben der Planung für Freiflächenphotovoltaik die Digitalisierung der Darstellungen. In diesem Rahmen wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nach Abschluss der 133. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Gesamtplan im Sinne einer Neufassung neu bekanntgemacht.

Mit dem vorliegenden Plan sollen die großen Gartenbereiche künftig bebaubar gemacht werden. Der Plangeltungsbereich ist ca. 1,1 ha groß und erfasst einen bisher unbeplanten Innenbereich und mit den Gartenbereichen einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Da sich im unmittelbaren Umfeld sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Bebauung befindet, soll hier in der zentralen Lage in der Stadt, grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Da im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung anfallendes Oberflächenwasser vor Ort gehalten werden soll, wird der zulässige Versiegelungsgrad auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Die zulässige Überschreitung für Garagen und Stellplätze soll möglich sein, um einen Anreiz zu bieten, diese zu realisieren, obwohl es nach den Regeln der Niedersächsischen Bauordnung keine Stellplatzpflicht bei Wohnbebauung gibt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im Umweltbericht findet, der Bestandteil der Begründung ist.

Das Natur- und Artenschutzrecht ebenso wie die EU-Wiederherstellungsverordnung gelten unmittelbar und sind zu beachten.

Dem Bebauungsplan Nr. 117 „Konrad-Beste-Straße Süd“, mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- EU-Wiederherstellungsverordnung (EU WVO)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn.

3.2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,1 ha. Er wird im Norden durch die Konrad-Beste-Straße, im Süden durch die Celler Straße, im Westen durch die Wilhelm-Busch-Straße und im Osten durch die Grundstücke der Gemarkung Gifhorn, Flur 31, Flurstücke 10/10 und 10/11, begrenzt, die wohnbaulich genutzt werden.

Wesentliches Merkmal des Gebiets ist die zentral gelegene, rd. 0,3 ha große Grünfläche, die durch die umgebende Wohnbebauung bzw. 13 bestehende Einzel- und Kettenhäuser, eingefasst wird. Der bisher unbebaute Bereich wird im Bestand als Ziergarten angrenzender Wohnanlieger genutzt.

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen gut erschlossen. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -Leitungen sind ebenfalls vorhanden. Öffentliche Grün- und Spielflächen befinden sich unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs durch den Wald im Bereich Walkeweg und Kirchweg bzw. den Spielplatz nördlich der Konrad-Beste-Straße. Einkaufsläden und Ärzte sind in unmittelbarer Umgebung an der Celler Straße und am Löwenzahnweg ebenfalls vorhanden.

Diese Wohnlage zeichnet sich sowohl durch ihre Naturnähe bei gleichzeitig guter Infrastrukturausstattung in der unmittelbaren Umgebung aus. Mit dem nördlich angrenzenden Walde und den in weiterer Entfernung liegenden Moor- und Heidelandschaften sind zahlreiche, hochwertige Grünräume vorhanden. Gleichzeitig profitiert das Quartier von der guten, unmittelbar angrenzenden Ausstattung an Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die Innenstadt ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wohnlage störende Einflussfaktoren, wie die weiter entfernt gelegenen Bundesstraßen B4 und B188, die Gewerbebetriebe südlich der Celler Straße sowie das nordöstlich gelegene Wasserwerk der Stadt Gifhorn, sind durch die vorhandenen Abstände nicht anzunehmen.

Die vorhandene Bebauung wird überwiegend durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser und Bungalows geprägt.

Im Norden des Geltungsbereichs werden durch die Konrad-Beste-Straße fünf Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern im Westen des Geltungsbereichs wird durch die Wilhelm-Busch-Straße wird ein Wohngebäude in Bungalow-Bauweise mit Satteldach erschlossen und im Süden des Geltungsbereichs and der Celler Straße weitere sieben Einfamilienhäuser. Umliegend befinden sich weitere Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen, durch Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiete und ein Gewerbegebiet sowie die Bundesstraßen B4 und B188.

3.3. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 2025 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar.

Das Regionale Radverkehrskonzept (RRVK) des Regionalverbands Großraum Braunschweig von 2022 stellt die ans Plangebiet angrenzende Celler Straße als Bestandteil des regionalen Radverkehrsnetzes der Kategorie „Basisnetz“ dar.

Das Radverkehrskonzept (RVK) der Stadt Gifhorn von 2022 nimmt auf die ans Plangebiet angrenzende Celler Straße als Hauptverkehrsstraße Bezug und legt sie als Radvorrangroute fest.

Der Lärmaktionsplan (LAP) der Stadt Gifhorn von 2018 mit der Lärmaktionsplan-Fortschreibung von 2024 stellt, ausgehend von den umliegenden Bundesstraßen B4 und B188, Auswirkungen von verkehrsbedingten Lärmemissionen auf das Plangebiet fest.

Das Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Gifhorn formuliert als übergeordnete Maßnahme, Bestehende Siedlungsbereiche nach zu verdichten.

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

Im Bestand stellt die Bebauung, die die innenliegende Grünfläche umgibt, einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB dar. Die innenliegende, als Ziergarten genutzte Grünfläche auf den Grundstücken der Gemarkung Gifhorn, Flur 31, Flurstücke 8/1, 8/2, 8/3 und auf Teilen des Flurstücks 8/4 wird aufgrund ihrer Art und Größe rechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft. Aus diesem Grund ist auf Basis der vorhandenen Rechtslage eine Nachverdichtung auf den bestehenden, als Garten genutzten Grundstücken nicht möglich. Es handelt sich dementsprechend um potenzielles Bauland, das aktuell nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, während die zur Erschließung und Bebauung erforderliche technische Infrastruktur (Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Elektrizität und Verkehrsinfrastruktur) in ausreichendem Maß verfügbar ist.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von neuem, innenstadtnahem Wohnbauland. Möglich wird dies über eine Nachverdichtung (Innenentwicklung), insbesondere auf den aktuell unbebauten Grundstücken. Dies ermöglicht potenziell den Verzicht auf eine Schaffung von Bauland am unbeplanten Ortsrand (Außenentwicklung). Deshalb und in Anlehnung an die Grundsatzbeschlüsse vom 18.06.2018 „IX/0408 Nachverdichtung und Gestaltung“ des Rates der Stadt Gifhorn, ist diese Planung erforderlich.

II. Planungsinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der vorhandene Gebäudebestand gibt bereits eine bauliche Nutzung vor. Die Errichtung weiterer Gebäude ist bisher nur im Bereich von Baulücken zu erwarten. Der Planbereich umfasst ca. 1,1 ha, von denen ca. 0,3 ha bisher nicht bebaubar sind.

Gebietstypisch ist eine Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit umgebenden Ziergärten. In der näheren Umgebung sind auch Doppelhäuser zu finden.

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird im Bestand durch die überwiegende Wohnnutzung geprägt. Durch die Lage und die umgebenden Nutzungen wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 ff. BauNVO festgesetzt.

Um die Bebauung auch der Grünflächen/Gartenbereiche im Plangeltungsbereich zu ermöglichen, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Celler Straße und mit 3 m zu den anderen Straßen festgesetzt. So werden ca. 0,3 ha zusätzlich bebaubar. Dort können im bisherigen Gartenbereich ca. 4 -6 zusätzliche Häuser entstehen.

Mit Bezug auf die Gebäudehöhen und die Geschossigkeit der Gebäude in der Umgebung wird eine Bebauung mit bis zu zwei Geschossen zugelassen. Dabei wird auch Bezug genommen auf die Festsetzung der zulässigen Geschosshöhe im Baugebiet „Wittkopsweg“. Darüber hinaus soll offene Bauweise möglich sein. Es wird mit in Einzel und Doppelhäusern gerechnet. Dabei wird Bezug auf die Bebauung in der Umgebung genommen. Um dies zu sichern wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. So soll ein harmonisches Ortsbild gewährleistet werden. Um in dieser Hinsicht eine angepasste Höhenentwicklung zu sichern, werden in der örtlichen Bauvorschrift maximale Höhen festgelegt.

Da durch die Planung eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe erstmals ermöglicht wird, wird zur Kompensation der ermöglichten Eingriffe bestimmt, dass je angefangene 180 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. So wird zur Einbindung der Bebauung in das Ortsbild beigetragen und Sorge dafür getragen, dass eine vielfältige Vegetation Lebensraum für vielfältige Lebensgemeinschaften bietet. Die Baumpflanzungen tragen zu dem zur Verschattung bei und stellen einen positiven Beitrag zur Klimaanpassung dar.

2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

2.1. Straßen und Wege

Das Plangebiet wird über vorhandene Straßen (Celler Straße, Wilhelm-Busch-Straße und Konrad-Beste-Straße) erschlossen. Diese bleiben im Zuge dieser Planung unverändert. Ein Straßenausbau über den bisherigen Zustand hinaus ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse ist die planerische Festsetzung einer Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke nicht vorgesehen. Die Regelung der Erschließung wird den betroffenen Eigentümern selbst überlassen. Möglich wäre dies z.B. über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten, oder durch Bildung sogenannter „Hammerstielgrundstücke“. Die Erschließung ist insoweit privatrechtlich zu sichern und bei der Realisierung nachzuweisen.

2.2. Ruhender Verkehr

Im Plangebiet selbst sind keine öffentlichen Parkplätze für den ruhenden Verkehr vorhanden. Im Zuge der Planung werden auch keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen. Im öffentlichen Straßenraum stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung ist bei Wohnbauvorhaben kein Stellplatznachweis erforderlich. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Bauherren in der Regel in einer angemessenen Zahl private Stellplätze zu ihren Bauvorhaben herstellen werden. Um hierfür einen Anreiz zu bieten, wird die Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten ausdrücklich zugelassen. In der Automobilregion Gifhorn ist damit zu rechnen, dass gute Ab- und Einstellmöglichkeiten für die privaten Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken entstehen werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass im öffentlichen Raum ausreichende Parkmöglichkeiten für die Besucher des Gebietes zur Verfügung stehen.

3. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet dem Grunde nach bereits vorhanden. Das Leitungsnetz wird um die zusätzlich erforderlichen privaten Hausanschlüsse zu erweitern sein. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Generell dürfen die Versorgungsleitungen/-anlagen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, um das Beschädigungspotential gering zu halten und die Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zu ermöglichen.

3.1. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz der Stadt Gifhorn sichergestellt.

3.2. Abwasser

a) Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Kläranlage der Stadt Gifhorn sichergestellt.

b) Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlags- bzw. Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Fläche ist generell nicht zulässig.

Zur Versickerung bzw. zur Bindung des Niederschlagswassers vor Ort eignen sich z.B. Dachbegrünungen sowie Teichanlagen oder Zisternen im Garten. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Zudem wird die Verwertung des Niederschlagswassers hierdurch gefördert und so zum Erhalt des belebten Bodens, zur Artenvielfalt und zur Sicherung des Vegetationsbestandes beigetragen.

Durch die Speicherung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser können die Auswirkungen der Nachverdichtung auf den Wasserhaushalt verringert werden. So kann z.B. durch die Verwendung von gespeichertem Regenwasser für die Gartenbewässerung der Abfluss reduziert und Trinkwasser eingespart werden.

Außerdem kann die Speicherung zu einer Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate und somit zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen, Beeinträchtigungen des belebten Bodens vorbeugen und die Grundwasserneubildungsrate sichern.

3.3. Elektrizität

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit Elektrizität wird durch den Anschluss an das zentrale Stromnetz der Stadt Gifhorn sichergestellt.

3.4. Wärme

Für die Versorgung mit Wärme sind im Plangebiet Versorgungsleitungen mit Strom und Erdgas vorhanden, die eine Grundlage für eine dezentrale Wärmeversorgung darstellen. Eine zentrale Wärmeversorgung ist im Plangebiet derzeit weder vorhanden noch seitens der Stadt vorgesehen, es wird jedoch auf die in Aufstellung befindliche kommunale Wärmeplanung und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes hingewiesen. Bei einer gemeinsamen Planung für die hinter liegende neue Bebauung käme auch ein Nahwärmenetz z.B. aus Geothermie als Wärmelösung in Betracht.

3.5. Telekommunikation

Die Versorgung mit Leitungen zur Telekommunikation (Festnetztelefonie, Kabelfernsehen und Internet) wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze privater gewährleistet.

3.6. Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Abfallbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Es sind geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- und Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden.

4. Vorbeugender und abwehrender 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 als Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO Allgemeines Wohngebiet 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 untereinander 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 bei der Realisierung einzelner Vorhaben einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer zu regeln sein.

5. Spielplätze

Die Versorgung des Plangebiets mit Spielplätzen für Kinder bis 12 Jahre wird durch den unmittelbar angrenzenden Spielplatz gegenüber dem Grundstück Konrad-Beste-Straße 6 sichergestellt. Die Schaffung weiterer Spielplätze sieht diese Planung daher nicht vor.

Kleinkinder werden ausreichend Spielmöglichkeiten in den privaten Gärten finden.

6. Immissionsschutz

a) Schallschutz

Das Plangebiet liegt im Gifhorer Stadtgebiet und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bzw. angrenzend an bestehende Verkehrsflächen. Für das Planvorhaben relevante Emittenten von Verkehrslärm sind die südlich angrenzende Celler Straße und die Bundesstraße B4, für die im Verkehrsentwicklungsplan „Leitbild Mobilität 2030“ der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2020 mehrere Prognoseszenarien durchgerechnet wurden.

Für die Celler Straße wird hier der ungünstigste Plan-Fall zur Ermittlung relevanten Emissionswerte mit 4.700 Kfz/Tag herangezogen. Dem „Leitbild Mobilität 2030“ wurden 2020 aktuelle Verkehrszählungen zu Grunde gelegt.

Änderungen an den Verkehrsflächen, die zu einer erheblichen Erhöhung von Immissionen (Schall, Erschütterungen usw.) führen könnten, sind im Rahmen der Nachverdichtung nicht zu erwarten. Bestehende Immissionen des Ziel- und Quellverkehrs sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den bestehenden Anliegern des Plangebietes hinzunehmen.

Für die Einordnung der zu erwartenden Schallimmissionen werden im Rahmen des Planverfahrens die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, mit Stand 07.2002 herangezogen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Teil 1 für allgemeinen Wohngebieten (WA) und für Mischgebiete, wo Wohnen regulär zulässig ist, betragen:

Gebietstyp	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)
Urbanes Gebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Nach dem Schätzverfahren gemäß Anhang A zur DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau ist bei einer DTV von 4.800 Kfz pro Tag in einer Entfernung von ca. 15 – 20 m von der Fahrbahnachse ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) abgeschätzt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass in den bestehenden Gebäuden – die Baugrenze befindet sich in einer Entfernung von 15m zu Fahrbahnachse – Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind. Da die bestehende Bebauung die neu ermöglichte hinter liegende Bebauung abschirmt, sind dort ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Hinsichtlich der Freiflächennutzung besteht für die Bewohner der Gebäude in der ersten Reihe zur Celler Straße in angemessenem Umfang ein lärmgeschützter Gartenbereich in dem lärmabgewandten Bereich hinter den Häusern. Insofern wird durch die Planung sichergestellt, dass die neuen Häuser hinsichtlich der Emissionen aus dem Verkehrslärm der Celler Straße nicht unangemessen belastet werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dort sowohl auf den Freiflächen als auch in den Gebäuden gewahrt.

Bei der individuellen Grundrissgestaltung kann darüber hinaus in der Weise auf den Verkehrslärm reagiert werden, dass die schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden können.

In der zentralen, verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes in der Stadt Gifhorn wird es als angemessen und vertretbar erachtet, in dem allgemeinen Wohngebiet auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz zu verzichten, da die Orientierungswerte nach der DIN 18 005 für Mischgebiete und Urbane Gebiete, wo Wohnen zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehört, innerhalb der überbaubaren Flächen sicher eingehalten sind.

Bundesstraße B4

Aus dem Lärmaktionsplan 4.0 Runde von Mai 2024 geht hervor, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18.005 sowohl am Tag als auch in der Nacht sicher eingehalten sind.

Insofern kann bezogen auf den Verkehrslärm davon ausgegangen werden, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten sind.

b) Weitere Immissionen

Weitere relevante, das Plangebiet störende Immissionen bzw. Emissionsquellen sind nicht bekannt.

7. Altablagerungen

a) Altlasten

Altstandorte oder Altablagerungen sind im Planbereich nicht bekannt.

b) Kriegseinwirkungen

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurden Luftbildauswertungen des Plangebietes durchgeführt. Es wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet werde und kein konkreter Handlungsbedarf bestünde. Hinweise auf Abwurfkampfmittel auf Grund der Luftbildauswertung wurden nicht gegeben. Sollten sich 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.

8. Denkmalpflege

Baudenkmale, Bodendenkmale oder archäologische Fundstätten sind im Planbereich nicht bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. 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).

9. Grünordnung und Landschaftspflege

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 1,1 ha erfasst, die entlang der Straßen im Umfang von 0,8 ha bereits bebaut ist. Die hinter liegenden Bereiche stellen sich als Außenbereich im Innenbereich dar und sind bisher nicht bebaubar. Dort befinden sich heute Gartenflächen mit Scher- und Trittrassen und einigen, wenigen Gehölzen. Die Fläche wird im Umfang von 0,3 ha als Ziergarten genutzt. Für diesen Teilbereich wird erstmalig eine bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten können maximal 0,14 ha versiegelt werden. 0,16 ha werden nach der Realisierung der Bauvorhaben weiterhin als Haus- und Ziergärten genutzt werden. Nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2013 wird dem Biotoptyp Ziergarten (PZH) der Wertfaktor 1 zugeordnet. Die Fläche hat also bezogen auf Hektar einen Wert von 0,3 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter sind es 3.000 Werteinheiten.

Durch die Planung wird der Verlust von maximal 0,14 bzw. 1.400 Werteinheiten ermöglicht. Um Eingriff und Ausgleich für die Bauherren direkt miteinander zu verknüpfen, wird festgesetzt, dass je angefangene 180 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. In der Regel werden je Bauvorhaben ca. 200 – 300 m² Fläche versiegelt werden (Gebäude, Terrasse, Zuwegung und Garage mit Zufahrt), so dass in der Regel je Vorhaben zwei Bäume zu pflanzen sein werden. So wird eine angemessene Kompensation der zusätzlichen Eingriffe direkt am Ort des Eingriffes gesichert. Ein rechnerisch verbleibendes Kompensationsdefizit von 0,06 Werteinheiten wird unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfes einerseits und der Belange von Natur und Landschaft als vertretbar erachtet, da durch die gewählte Verknüpfung des Eingriffes mit dem Ausgleich durch die jeweiligen Bauherren sowohl gewährleistet ist, dass die Kompensation unmittelbar am Eingriffsort erfolgt und als auch eine gute Nachvollziehbarkeit für die Eingriffsverursacher.

10. Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung können Gemeinden für bestimmte Teile des Gemeindegebietes örtliche Bauvorschriften erlassen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Die vorliegende örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 117 „Konrad-Beste-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), orientiert sich an der umgebenden Bebauung in der zentralen Lage in der Stadt. Daher werden Regelungen getroffen, um eine zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

zu § 1 – Geltungsbereich

zu (1)

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift gilt für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Konrad-Beste-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV).

Die örtliche Bauvorschrift wird erlassen, um eine angemessene Einbindung der neu ermöglichten Bebauung in das Ortsbild und die nähere Umgebung zu gewährleisten.

zu (2)

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die für das Ortsbild wichtigen Elemente und regelt die Gestaltung der Gebäudehöhen, der Einfriedungen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Vorgärten.

Rechtliche Grundlage für die Bestimmungen dieser Satzung ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils geltenden Fassung.

zu § 2 – Gebäudehöhen

zu (1)

Um eine harmonische Höhenentwicklung sicher zu stellen wird zu der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeit von bis zu zwei Geschossen eine Gestaltungsvorschrift getroffen, die die maximal zulässigen Höhen definiert. Um ein Erscheinungsbild wie in der Nachbarschaft sicher zu stellen, wird nicht die Festsetzung einer Oberkante gewählt, sondern die Höhe wird bezogen auf die Geschoszahl festgelegt. Für geneigte Dächer bei eingeschossiger Bauweise wird mit Bezug auf die Höhenentwicklung in der Nachbarschaft 9,7 m als maximale Höhe bestimmt; bei zweigeschossiger Bauweise sind es 12,9 m. Für Gebäude mit Flachdächern wird bei eingeschossiger Bauweise als Oberkante maximal 7,7 m und bei Zweigeschossigkeit 10,9 m definiert.

Durch die geringeren Höhen für Flachdachbauweise wird vermieden, dass die Baukörper zu bedrückend gegenüber benachbarten Gebäuden mit Satteldach wirken.

zu (2)

Für bestehende Gebäude werden für Anbauten Abweichungen respektive Überschreitungen der Vorgaben nach Absatz 1 zugelassen, um unbillige Härten zu vermeiden.

zu (3)

Für Anbauten wird im Interesse eines ausgewogenen Erscheinungsbildes vorgesehen, dass die Höhen etwaiger Anbauten oder Erweiterungen an den Bestand anzupassen sind.

zu (4)

Um die Höhenregelungen vor Ort anwenden zu können, ist es erforderlich, den Bezugspunkt zu bestimmen. Da alle Straßen bereits vorhanden sind, wird bestimmt, dass die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, zu Grunde zu legen ist.

zu (5)

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen für notwendige technische Anlagen, um bis zu 1,5 m werden zugelassen, um z.B. Schornsteine, Antennen und technische Aufbauten für Personenaufzüge zu ermöglichen.

zu § 3 – Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und somit des gesamten Siedlungsbildes bei.

Um Sorge zu tragen, dass Vorgärten den Straßenraum optisch erweitern, wurde die Höhe der Einfriedungen dort auf 1,2 m begrenzt. Lediglich lebende Hecken dürfen höher werden.

zu § 4 – Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

zu (1)

Vorgärten und die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen tragen ganz wesentlich zum optischen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und des Ortsbildes insgesamt bei. Dort, wo üblicherweise Gehölze, Stauden, Bauerngärten und Grünflächen das Straßenbild prägen, wirken Kies- und Schotterflächen im Straßenraum verunstaltend. Der Straßenraum verödet und erscheint entsprechend trostlos. Um dem entgegenzuwirken wird gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung das Abdecken von Flächen, die nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. für Zuwegungen und Stellplätze auf dem Grundstück) erforderlich sind, mit mineralischen Materialien (wie z.B. Kies, Schotter, Splitt, Bruchglas, usw.) sowie mit künstlichen Materialien (wie z.B. Vliesen oder Folien, Kunstrasen) ausgeschlossen. Dadurch soll ein durchgrüntes Straßenbild in diesem Wohngebiet gesichert werden. Mineralmulch ist dabei ausdrücklich zugelassen, da er insbesondere dazu beiträgt Feuchtigkeit zu speichern und so zu einem besseren lokalen Kleinklima beizutragen. Zudem steht das Oberflächenwasser mittels Mineralmulch für die Pflanzen nachhaltig zur Verfügung.

Darüber hinaus leisten Grünflächen und Gehölze in den Vorgärten und auf den übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen grundsätzlich einen Beitrag zum Schutz vor Überhitzung, begünstigen das Kleinklima, filtern Feinstaub und Rußpartikel aus der Luft, tragen zu einer größeren Artenvielfalt bei und halten Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen zurück. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen werden somit außerdem unter ökologischen Aspekten für die Schutzgüter Boden und Wasser gesichert. Durch mit Pflanzen begünte Flächen wird zur Biodiversität beigetragen und eine Vorsorge für ein gutes Kleinklima getroffen. Die Regelungen dienen neben dem gestalterischen Aspekt somit zusätzlich dem Klima- und Umweltschutz und wirken nachhaltig.

zu § 5 – Ordnungswidrigkeiten

Mit dem Verweis auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung dieser ÖBV sowie der Festsetzung der Höhe einer möglichen Geldbuße wird darauf hingewiesen, dass besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen Maßnahmen im Plangebiet gelegt wird, um eine Einbindung der Baukörper sowie der Außenanlagen in das Ortsbild sicherzustellen.

11. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

(wird im Planverfahren ergänzt)

12. Ablauf des Planverfahrens

12.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vom XX.XX.202X bis XX.XX.202X.

12.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Frist bis zum XX.XX.202X.

12.3. Veröffentlichung im Internet

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Plan und die Begründung vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX im Internet veröffentlicht worden.

12.4. Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom XX.XX.202X (E-Mail vom XX.XX.202X) benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

III. Umweltbericht

1. Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – j) und 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 117 „Konrad-Beste-Straße Süd“ mit ÖBV soll eine geordnete Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen schaffen. Dies dient den Zielen zur Schaffung von stark nachgefragtem Wohnraum auf bereits durch Bebauung vorbelasteten Flächen in zentraler, bereits erschlossener Lage und zur Ermöglichung der erstmaligen Bebaubarkeit von untergenutzten Gartengrundstücken.

Das Plangebiet des vorgenannten Bebauungsplans liegt im Osten des Stadtgebiets der Stadt Gifhorn an der Nordseite der Celler Straße. Es erstreckt sich über eine Fläche von rd. 1,1 ha und ist bereits zu Wohnzwecken bebaut. Die vorhandene Wohnbebauung umschließt dabei eine rd. 0,3 ha große Grünfläche, die als Garten- bzw. Rasenfläche zugehöriger Anlieger ausgestaltet ist.

Die zur Erschließung des Gebiets erforderlichen Wege und Straßen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die Herstellung neuer Erschließungsanlagen im Plangebiet ist nicht erforderlich. Sogenannte Hinterliegerbebauung wird privatrechtlich erschlossen.

1.2. Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Bodens, des Wassers und der Fläche
- Schutz von Kulturgütern
- Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Dabei werden insbesondere folgende Gesetze berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- EU-Wiederherstellungsverordnung (EU WVO)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NNatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil 2 Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

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, Bauen 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.

a) Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 bis 6 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Konfliktpotenziale sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu behandeln. Dort ist bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bezweckt gemäß § 1 Abs. 1, dass Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden soll. Die daraus abgeleiteten Vorschriften des Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen – wie zum Beispiel Lärmemissionen – und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) dient gemäß § 1 dem Schutz des Bodens als Lebensgrundlage sowie zur Vermeidung von Gefahren für die Bodenfunktion und die menschliche Gesundheit. Das Gesetz verfolgt das Ziel, den Boden vor schädlichen Veränderungen zu bewahren, negative Auswirkungen auf Bodenfunktionen zu verhindern und bei bereits eingetretenen Bodenverunreinigungen Gefahrenabwehr sicherzustellen. Ferner legt § 4 BBodSchG fest, dass beim Umgang mit dem Boden alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen sind, um schädliche Bodenauswirkungen zu vermeiden.

Das Niedersächsisches Naturgesetz (NNatSchG) dient dem Schutz und der Entwicklung der niedersächsischen Natur und Landschaft im Hinblick auf ihre Vielfalt und Eigenart. Das Gesetz dient zudem dem Erhalt der biologischen Vielfalt und der ökologischen Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft. Die Regelungsinhalte decken sich mit denen des BNatSchG und ergänzen diese, bzw. weichen von ihnen im Sinne des Artikels 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Grundgesetzes ab.

b) Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) trifft für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (2025) stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar, der als solcher Landschaftstypus erhalten werden soll. Gleiches trifft sowohl auf den Bodentypus und die besonderen Standorteigenschaften, die Empfindlichkeitsmerkmale und die be-

stehende Beeinträchtigungssituation, die Arten- und Biotopstruktur als auch auf das Landschaftsbild und die Erholungsstruktur zu (in allen Fällen Kennzeichnung als Wohn- und Mischgebiet). Die Grundwassersituation wird im Planbereich durch eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch bestehende Versiegelung < 40 % kenntlich gemacht. Im Plangebiet sind Oberflächengewässer weder vorhanden noch ist mit Beeinträchtigungen durch sie zu rechnen. Der klimatische Wirkungsraum wird im Plangebiet als Stadtrandklima mit überwiegend offener Bebauung mit guter Durchgrünung festgelegt. das Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans trifft keine Aussagen zu möglichen Entwicklungen im Plangebiet.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan (1998) geht keine relevante Aussage zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hervor.

2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Dabei wurden die Belange berücksichtigt, die durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete)
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und dem Schutzgut Fläche
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung
- Erfordernisse des Klimaschutzes

vorgegeben sind.

Von der Planung bleiben bestehende Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) unberührt.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage herangezogen. Die Biotoptypen sind entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ von Dr. Olaf von Drachenfels erfasst und nach Wertfaktoren bewertet worden.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden schutzgutbezogen einzeln dargestellt. An eine Bestandsaufnahme schließt sich jeweils eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung an, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung abzuleiten. Für verbleibende und nicht zu vermeidende erhebliche Beeinträchtigungen sind dann anschließend, auch im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die in Aussicht genommenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1. Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

a) Bestand:

Bei den zur Planung herangezogenen Flächen handelt es sich im Plangebiet um Wohnbaugebiet und Gartenflächen im unbeplanten Innenbereich. Die Gartenflächen stellen sich im Umfang von 0,3 ha als sogenannter Außenbereich im Innenbereich dar.

b) Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Plangebiet würden die bestehenden Gärten im Umfang von 0,3 ha erhalten bleiben.

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.

a) 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.

Im Plangebiet wird ein Gebiet mit Wohnhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise, inklusive den erforderlichen Zuwegungen und Stellplätzen und Hausgärten, entstehen.

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

a) Schutzgut Mensch

Bestand:

Im Planbereich besteht entlang der Straßen, die den Planbereich begrenzen eine Bebauung aus Einzelhäusern. Die Gartenbereiche stellen sich im Umfang von 0,3 ha als Aussenbereich im Innenbereich dar. Durch die Celler Straße und die Bundesstraße B 4 ist der Bereich durch Verkehrslärm vorbelastet.

Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine Nachverdichtung des bestehenden rd. 1,1 ha großen Baugebiets ermöglicht. Davon wird auf rd. 0,3 ha die erstmalige Bebauung der bisherigen Gartenbereiche ermöglicht.

Immissionen aus Verkehr:

Das Plangebiet liegt im Gifhorner Stadtgebiet und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bzw. angrenzend an bestehende Verkehrsflächen. Für das Planvorhaben relevante Emittenten von Verkehrslärm sind die südlich angrenzende Celler Straße und die Bundesstraße B4, für die im Verkehrsentwicklungsplan „Leitbild Mobilität 2030“ der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2020 mehrere Prognoseszenarien durchgerechnet wurden.

Für die Celler Straße wird hier der ungünstigste Plan-Fall zur Ermittlung relevanten Emissionswerte mit 4.700 Kfz/Tag herangezogen. Dem „Leitbild Mobilität 2030“ wurden 2020 aktuelle Verkehrszählungen zu Grunde gelegt.

Änderungen an den Verkehrsflächen, die zu einer erheblichen Erhöhung von Immissionen (Schall, Erschütterungen usw.) führen könnten, sind im Rahmen der Nachverdichtung nicht zu erwarten. Bestehende Immissionen des Ziel- und Quellverkehrs sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den bestehenden Anliegern des Plangebietes hinzunehmen.

Für die Einordnung der zu erwartenden Schallimmissionen werden im Rahmen des Planverfahrens die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, mit Stand 07.2002 herangezogen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Teil 1 für allgemeinen Wohngebieten (WA) und für Mischgebiete, wo Wohnen regulär zulässig ist, betragen:

Gebietstyp	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)
Urbanes Gebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Nach dem Schätzverfahren gemäß Anhang A zur DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau ist bei einer DTV von 4.800 Kfz pro Tag in einer Entfernung von ca. 15 – 20 m von der Fahrbahnachse ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) abgeschätzt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass in den bestehenden Gebäuden – die Baugrenze befindet sich in einer Entfernung von 15m zu Fahrbahnachse – Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind. Da die bestehende Bebauung die neu ermöglichte hinter liegende Bebauung abschirmt, sind dort ebenfalls gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Hinsichtlich der Freiflächennutzung besteht für die Bewohner der Gebäude in der ersten Reihe zur Celler Straße in angemessenem Umfang ein lärmgeschützter Gartenbereich in dem lärmabgewandten Bereich hinter den Häusern. Insofern wird durch die Planung sichergestellt, dass die neuen Häuser hinsichtlich der Emissionen aus dem Verkehrslärm der Celler Straße nicht unangemessen belastet werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dort sowohl auf den Freiflächen als auch in den Gebäuden gewahrt.

Bei der individuellen Grundrissgestaltung kann darüber hinaus in der Weise auf den Verkehrslärm reagiert werden, dass die schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden können.

In der zentralen, verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes in der Stadt Gifhorn wird es als angemessen und vertretbar erachtet, in dem allgemeinen Wohngebiet auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz zu verzichten, da die Orientierungswerte nach der DIN 18 005 für Mischgebiete und Urbane Gebiete, wo Wohnen zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehört, innerhalb der überbaubaren Flächen sicher eingehalten sind.

Bundesstraße B4

Aus dem Lärmaktionsplan 4.0 Runde von Mai 2024 geht hervor, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18.005 sowohl am Tag als auch in der Nacht sicher eingehalten sind.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Durch die Planung wird eine Gartenfläche im Umfang von 0,3 ha in Bauland umgewandelt. Somit und durch die Entstehung von Hausgärten im allgemeinen Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird in den künftigen Hausgärten zu einer noch größeren Biodiversität beigetragen. Durch die Festsetzung, dass je angefangene 180 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist, wird darüber hinaus zur Artenvielfalt für Flora und Fauna beigetragen.

c) Schutzgut Fläche

Durch die Planfestsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes wird es insgesamt zu einer höheren Versiegelung als im Bestand kommen. Jedoch ist der damit einhergehende Flächeneingriff geringer, als bei einer Erweiterung des Stadtgebiets in der Fläche, da bspw. keine neuen Straßen und Wege angelegt werden müssen. Zudem ist das Gebiet durch die vorhandene Bebauung bereits vorbelastet.

d) Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser)

Mit der geplanten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet bleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorliegende Planung sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds anzunehmen. Die Planung ermöglicht eine für Städte übliche Bebauung in einem bereits innerstädtischen Bereich. Die mit der Planung zu beschließende örtliche Bauvorschrift (ÖBV) soll ein qualitätsvolles Ortsbild sicherstellen.

f) Schutzgut sonstige Kultur- und Sachgüter

Sonstige Kultur- und Sachgüter, wie z.B. archäologische Funde, Bau- und Naturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Kreisarchäologie gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

g) Schutzgut Klima und Luft

Großklimatisch ist das Plangebiet durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf. Es handelt sich um einen homogenen Raum mit nur geringen Reliefunterschieden. Die makroklimatischen Ausgangsbedingungen sind daher als einheitlich zu betrachten.

Das lokale Klima wird durch den großkronigen Baumbestand entlang der Celler Straße und den Mischwald auf der Walke positiv beeinflusst. Die ansonsten für städtische Gebiete typischen Flächenversiegelungen wirken sich eher negativ auf das Mikroklima aus (Hitzeinseln).

Durch die neue zusätzliche Bebaubarkeit erfolgt eine Flächenversiegelung durch Bauvorhaben. Durch die Vorbelastung und den geringen Eingriff sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erkennbar.

Eingriffsbilanzierung

- Vermeidung, Minimierung

Mit der Nachverdichtung von Bauland werden Bodenbeeinträchtigungen vermieden, die sonst durch die Neuschaffung von Bauland am Stadtrand an anderer bisher unbebauter Stelle entstanden wären.

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. Dies erfolgt hier durch die Neuanpflanzung von mehreren kronenbildenden Bäumen in Abhängigkeit vom neuen Versiegelungsgrad.

Darüber hinaus wird im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes in der örtlichen Bauvorschrift dieses Bebauungsplanes geregelt, dass das Abdecken von unbebauten Grundstücksteilen mit mineralischen und künstlichen Materialien unter Anderem aus Gründen des Klima- und Naturschutzes nicht zulässig ist.

Gebäudebegrünungen (z. B. Dächer, Fassaden) eignen sich gleichfalls als Minimierungsmaßnahme.

- 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:

- Zitat anfang:

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotyp 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:

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

- **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.

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotyp. 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 Biotyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotyps 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 Biotyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotyps vorhandener be-

sonderer 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 -

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall das Schutzgut Boden dar. Der Planbereich umfasst 1,1 ha, von denen bisher bereits 0,8 ha bebaut bzw. bebaubar sind. Lediglich für ca. 0,3 ha wird eine erstmalige Bebauung vorbereitet. Insofern erstreckt sich die Eingriffsbilanzierung auf den erstmals bebaubaren Bereich.

Flächenwert der Planung	0,24 WE
Flächenwert des Bestandes	0,30 WE
Bilanz/Defizit	- 0,06 WE

Rechnerische Bilanz *							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biototypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Wohnbebauung neuzeitlicher Ziergarten – PHZ	0,30	1	0,30	Allgemeines Wohngebiet (WA) neuzeitlicher Ziergarten – PHZ	0,16	1	0,16
				Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,3 – versiegelbare Fläche – X	0,14	0	0
				Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs - HE Neupflanzung von einem Baum/angefangene 180m ² Grundstücksfläche; je Baum 30 m ² - 12 Stk	0,04	2	0,08
Gesamtfläche	0,30		0,30	Gesamtfläche	1,14		0,24

Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	0,24
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	0,30
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht/nicht erbracht)	- 0,06

*Anm.: rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Der Flächenwert des Bestandes beträgt demnach 0,30 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 3.000 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter. Der Flächenwert der Planung nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen beträgt 0,24 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 2.400 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter. Es verbleibt also ein Defizit von 0,06 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 600 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter.

- 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.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt teilweise 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.

2.4. Andere Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan dient zur Nachverdichtung auf bereits bebauten, innerstädtischen Flächen. Durch diese sogenannte Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme am Ortsrand (Außenentwicklung) vermieden werden. Art und Umfang der festgesetzten Bebauung dienen der Befriedigung einer stetig hohen Nachfrage und sind daher in ihrer jetzigen Form erforderlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestünden in der Wahl eines höheren oder eines geringeren zulässigen Versiegelungsgrades mit einer größeren oder kleineren zulässigen Grundflächenzahl. Eine kleinere GRZ wird nicht gewählt, da der Bedarf an Wohnungen grundsätzlich besteht und sodann nur deutlich weniger zusätzliche Neubauten ermöglicht würden.

Ein höherer Ausnutzungsgrad wird nicht gewählt, um die neue Bebauung mit dem Maß der Bebauung in der Nachbarschaft in Einklang zu bringen und nicht einen zu hohen Versiegelungsgrad insbesondere mit Blick auf das Oberflächenwasser zu ermöglichen.

2.5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet mit Hausgärten. Vorhaben, die gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer Genehmigung bedürfen, werden im Plangebiet nicht entstehen. Störfallbetriebe sind weder zu erwarten, noch sind Störfallbetriebe in der Nachbarschaft der Plangebiete bekannt.

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

Mit dem vorliegenden Plan sollen die großen Gartenbereiche künftig bebaubar gemacht werden. Der Plangeltungsbereich ist ca. 1,1 ha groß und erfasst im Umfang von 0,3 ha einen bisher unbeplanten Innenbereich und mit den Gartenbereichen einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Da sich im unmittelbaren Umfeld sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Bebauung befindet, soll hier in der zentralen Lage in der Stadt, grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Da im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung anfallendes Oberflächenwasser vor Ort gehalten werden soll, wird der zulässige Versiegelungsgrad auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Die zulässige Überschreitung für Garagen und Stellplätze soll möglich sein, um einen Anreiz zu bieten, diese zu realisieren, obwohl es nach den Regeln der Niedersächsischen Bauordnung keine Stellplatzpflicht bei Wohnbebauung gibt. Zur Kompensation der erstmals ermöglichten Versiegelung im Umfang von maximal 0,14 ha, wird bestimmt, dass je angefangene 180 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. So wird die Kompensation unmittelbar am Eingriffsort gesichert.

3.4 Quellenangaben

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

IV. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden Plan sollen die großen Gartenbereiche künftig bebaubar gemacht werden. Der Plangeltungsbereich ist ca. 1,1 ha groß und erfasst im Umfang von 0,3 ha einen bisher unbeplanten Innenbereich und mit den Gartenbereichen einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Da sich im unmittelbaren Umfeld sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Bebauung befindet, soll hier in der zentralen Lage in der Stadt, grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Da im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung anfallendes Oberflächenwasser vor Ort gehalten werden soll, wird der zulässige Versiegelungsgrad auf eine Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Die zulässige

Überschreitung für Garagen und Stellplätze soll möglich sein, um einen Anreiz zu bieten, diese zu realisieren, obwohl es nach den Regeln der Niedersächsischen Bauordnung keine Stellplatzpflicht bei Wohnbebauung gibt. Zur Kompensation der erstmals ermöglichten Versiegelung im Umfang von maximal 0,14 ha, wird bestimmt, dass je angefangene 180 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. So wird die Kompensation unmittelbar am Eingriffsort gesichert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

(wird zum Abschluss des Planverfahrens ergänzt)

V. Realisierung der Planung

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

werden durch die vorliegende Planung nicht begründet.

2. Kosten verursachende Maßnahmen

für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, erfolgen nicht.

VI. Flächenbilanz

Plangebiet:	1,1 ha
<u>Bisherige Nutzung:</u>	
Wohngebäude mit Ziergarten; unbepaneter Innenbereich	0,8 ha
Ziergärten, Außenbereich im Innenbereich, nicht bebaubar	0,3 ha
<u>Geplante Festsetzungen:</u>	
Wohngebiet (WA)	1,1 ha
geplante neue zusätzliche Wohneinheiten	4-6

Gifhorn, den

Matthias Nerlich
Bürgermeister