

# URSCHRIFT

## II) Bebauungsplan

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32/02 „Hamburger Straße - Südost“ mit ÖBV, Ortschaft Gamsen**

## A) Allgemeines

### 1. Inhalt der Planung

Inhaltsübersicht:

## I) Bebauungsplan

### A) Allgemeines

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Städtebauliche Zielvorstellungen

### B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Natur und Landschaft
5. Landwirtschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Altlasten / Immissionsschutz
8. Nachrichtlich übernommene Planinhalte
9. Sonstige Hinweise

### C) Umweltbericht

### D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

### E) Flächenbilanz

## II) Örtliche Bauvorschrift

### Anlage:

- 1 Ausgleichsfläche
- 2 Pflanzliste

# I) Bebauungsplan

## A) Allgemeines

### 1. Anlaß der Planung

Im Bereich nördlich des Christinenstiftes in Gamsen befinden sich einige Grundstücke, die bereits mit Wohngebäuden bebaut sind und von der Hamburger Straße aus durch den Von-Hammerstein-Weg erschlossen sind. Aufgrund der geringen Breite dieses Weges und den damit verbundenen Problemen bei der Zu- und Abfahrt insbesondere durch Rettungsfahrzeuge kann man von einer ordnungsgemäßen Erschließung nicht ausgehen, so daß hier konkretes Planungsbedürfnis durch die Stadt Gifhorn besteht.

Darüber hinaus soll der Siedlungsbereich durch eine geringe Ausweitung der Wohnbebauung sinnvoll arrondiert werden. Außerdem soll im Bereich entlang der Hamburger Straße die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und somit der Ergänzung der vorhandenen Gewerbestruktur gegeben werden.

Um dies zu ermöglichen und hierfür eine sinnvolle Erschließung vorzusehen, wird eine neue Planstraße angelegt und der Von-Hammerstein-Weg als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977 für diesen Bereich Wohnbauflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen darstellte, war eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese ist am 31.10.2003 in Kraft getreten.

### 2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Er wird im Westen begrenzt durch die Hamburger Straße und im Süden durch das Grundstück des Christinenstiftes sowie einen Graben. Im Osten und Norden orientiert sich die Abgrenzung entlang vorhandener Grundstücksgrenzen bzw. verläuft in dem gedachten Abstand einer Bautiefe am bisherigen Siedlungsrand. Im Osten erweitert sich der Geltungsbereich durch einen ca. 8 m breiten Streifen bis über den vorhandenen Graben, der von Norden zur B 188 verläuft. Auf dieser Fläche ist entlang des vorhandenen Gehölzes die Erstellung eines Weges sowie östlich anschließend die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Die drei im Norden an der Hamburger Straße befindlichen bebauten Grundstücke werden in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen, um diese planerisch zu sichern.

Entlang der Hamburger Straße im Norden sowie entlang des Von-Hammerstein-Weges im Süden des Geltungsbereiches besteht bereits Wohnbebauung; nördlich des Von-Hammerstein-Weges sind bereits diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Bei den zwischen diesen Bereichen liegenden Freiflächen handelt es

sich um mit Gehölzen bestandene Wiesenflächen, die derzeit als Schafweide genutzt werden. Bei den übrigen unbebauten Flächen handelt es sich um Grün- bzw. Gartenland.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Planbereich die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu. Der Bereich liegt außerdem im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III a. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen. Nutzungen, die diesen Bestimmungen entgegenstehen, sind durch diese Bebauungsplanung nicht vorgesehen.

### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellte für den größten Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet dar. Ein ca. 45 m breiter Streifen, der sich im Osten an das ausgewiesene Wohngebiet anschließt, war als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da durch diesen Bebauungsplan eine Änderung der bisherigen Nutzung vorgesehen war, wurde eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Vorfeld zu dieser Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist.

Der seit dem 31.10.2003 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt nunmehr für einen ca. 75 m breiten Streifen entlang der Hamburger Straße gemischte Bauflächen dar, sowie östlich daran angrenzend Wohnbauflächen bis ca. 40 m über das Ende des Von-Hammerstein-Weges hinaus.

### **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt die Begrenzung der Siedlungsentwicklung entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Der vorhandene gut eingegrünte Ortsrand sollte erhalten bleiben; im Südosten sollte der vorhandene Ortsrand landschaftstypisch eingegrünt werden. Darüber hinaus empfiehlt der Landschaftsplan die Erhaltung und Pflege der ortsbildprägenden Baumreihe im Osten des Plangebietes.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan von 1998 trifft keine Aussagen zum Plangebiet oder zu den angrenzenden Flächen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 stellt den im Osten an die vorhandene Wohnbebauung grenzenden Bereich als Biototyp „Grünland“ mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Der Maßnahmen- und Entwicklungsplan empfiehlt den Erhalt der Grünlandnutzung für diese Fläche.

## **6. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Mit diesem Bebauungsplan soll zum einen die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert, in geringem Maße erweitert sowie deren Erschließung ordnungsgemäß geregelt werden. Zum anderen soll entlang der Hamburger Straße ein Bereich als Mischgebiet auch für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Hierdurch soll eine sinnvolle Bebauung der Verkehrs- und Gewerbeachse Hamburger Straße ermöglicht werden sowie eine Abrundung des Siedlungsgebietes in diesem Bereich erfolgen.

Ausgelöst durch diese neue Planung sowie weitere Planungen im südwestlichen Bereich Gamsens wird die Erstellung eines neuen Entwässerungskonzeptes erforderlich. Hierfür ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie die Erweiterung von vorhandenen Gräben erforderlich. Das Regenrückhaltebecken soll östlich des vorhandenen Grabens, der von Norden nach Süden zur B 188 verläuft plaziert werden. Zwischen der Planstraße und dem Regenrückhaltebecken wird eine Wegeverbindung mit Rohrleitung zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes hergerichtet werden. Das im Norden hieran angrenzende vorhandene Gehölz soll dabei erhalten werden.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der Bereich der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der im Anschluß daran befindlichen Freiflächen wird ab einem Abstand von ca. 75 m von der Hamburger Straße bis zur Plangebietsgrenze im Osten als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung zum Mischgebiet folgt somit der vorhandenen Linie zwischen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzung direkt an der Hamburger Straße und der alleinigen Wohnnutzung im östlich anschließenden Bereich.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die moderate Bebauungsentwicklung und Abrundung der vorhandenen Ortslage mit seinen bestehenden Nutzungen. Eine Erweiterung der gewerblichen bzw. Mischgebietsnutzung nach Osten, wie dies in der Auslegung angeregt wurde, über die vorhandene, südlich angrenzende Wohnbebauung hinaus wäre mit diesem Ziel nicht vereinbar und würde möglicherweise zudem eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung bedeuten.

In diesem Gebiet werden die für allgemeine Wohngebiete üblichen Festsetzungen getroffen: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser; die GRZ sowie die GFZ werden mit jeweils 0,25 bei eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Je Einzel- bzw. Doppelhaus werden maximal 2 Wohneinheiten zugelassen; die Anzahl der Wohneinheiten wird außerdem an die Grundstücksgröße gekoppelt, wobei je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig ist. Diese Festsetzungen erfolgen, damit in diesem dörflichen Siedlungsrandgebiet keine zu starke bauliche Verdichtung entsteht. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig-



gen Nutzungen wie z.B. Beherbergungsbetriebe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Qualitäten der dörflichen Ortsrandsituation zu gewährleisten (s. textliche Festsetzungen Nr. 1 ff.). Zur Förderung der Regenwasserversickerung auf den Grundstücken wurden entsprechende Festsetzungen zur Flächenversiegelung getroffen.

Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen (s. textliche Festsetzung Nr. 3), die aufgrund der Verkehrsbelastung der Hamburger Straße sowie der Bundesstraße 188 (Bromer Straße) erforderlich sind, sind unter dem Kapitel 7. Altlasten / Immissionsschutz erläutert.

Für die Gebäudehöhen wurden Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

## 1.2 Mischgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 32/02 „Hamburger Straße - Südost“, setzt als Art der baulichen Nutzung in einer Tiefe von ca. 75 m entlang der Hamburger Straße ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Hierdurch wird der Verkehrs- und Gewerbeachse dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Rechnung getragen. So wurde die Lage der vorhandenen Gewerbenutzung zwischen Von-Hammerstein-Weg und Planstraße aufgenommen und in entsprechender Tiefe entlang der Hamburger Straße als Mischgebiet festgesetzt.

Im Interesse einer möglichst verträglichen Nutzung an diesem dörflichen und innenstadtnahen Standort sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie die allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 2 ff.).

Darüber hinaus sind zur Sicherung der Einzelhandelsstandorte der umgebenden Wohnquartiere sowie insbesondere der nördlichen Innenstadt bestimmte Warensortimente ganz ausgeschlossen bzw. die Verkaufsflächen für die übrigen Warensortimente auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt. Ausgeschlossen sind daher Sortimente wie Nahrungs- und Genußmittel, Bekleidung, Lederwaren/Schuhe, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, Uhren und Schmuck u.a..

Für alle anderen Warengruppen wie z.B. Fotoartikel und -geräte, Schreibwaren, Haushaltswaren, zoologische Artikel sind Verkaufsflächen in einer für die Innenstadt unproblematischen Größenordnung bis zu 300 m<sup>2</sup> zugelassen.

Der Anregung, weitere Einzelhandelsnutzungen wie z.B. Lebensmitteleinzelhandel zuzulassen, wird in Abwägung mit den bereits geschilderten Belangen nicht gefolgt. Der besonderen Lage dieses Plangebietes Rechnung tragend sollen hier kleine und mittlere Gewerbebetriebe ihren Standort finden sowie die vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden. Ebenso soll die wohnortnahe Versorgung breiter - auch nicht motorisierter - Bevölkerungsschichten gewährleistet sowie die Funktionstüchtigkeit der nahen Innenstadt gesichert werden. Es soll vermieden werden, daß sich die Schaffung zusätzlicher Einkaufsmöglichkeiten zu Lasten der bestehenden wohngebietsnahen Versorgung und der Innenstadt auswirken. Aus diesem Grund wurden bestimmte Warensortimente ganz ausgeschlossen bzw. die Verkaufsflächen

begrenzt. Dies entspricht ebenfalls den Inhalten und Zielen des „Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gifhorn“ von 2003.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird je nach Geschossigkeit auf 0,4 bzw. auf 0,8 festgesetzt. So sind für die vorgesehenen Gewerbeflächen im mittleren Bereich des Plangebietes zweigeschossige Gebäude zugelassen. Für die bebauten (Wohn-) Grundstücke im Süden an der Hamburger Straße wird die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoß festgelegt und damit der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen. Zur Vermeidung einer zu großen Verdichtung von Wohnbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Damit soll auch vermieden werden, daß die derzeit z.T. schon beengte Situation insbesondere am Von-Hammerstein-Weg weiter verdichtet wird.

Diese Festsetzungen gewährleisten bei Berücksichtigung der vorhandenen Situation eine den üblichen Mischgebieten angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Zulässig sind jeweils nur Gebäude in offener Bauweise, da auch für gewerbliche Anlagen Gebäudelängen von bis zu 50 m als ausreichend angesehen werden.

Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen (s. textliche Festsetzung Nr. 3), die aufgrund der Verkehrsbelastung insbesondere der Hamburger Straße erforderlich sind, sind unter dem Kapitel 7. Altlasten / Immissionsschutz erläutert.

Auch im Mischgebiet wurden für die Höhen der Gebäude Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erzielen (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

## **2. Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Hamburger Straße gut an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine neu herzustellende Planstraße von der Hamburger Straße aus. Diese Planstraße führt geradlinig in den Westen des Geltungsbereiches, wo sie in eine Wendeanlage mündet. Von hier soll eine Verbindung zum Von-Hammerstein-Weg erfolgen, so daß ein Ringschluß entsteht. Über diese Verbindung sollen die neuen Baugrundstücke im südöstlichen Plangebiet erschlossen werden. Über die Planstraße sollen auch die Zufahrten zu den benachbarten Mischgebietsgrundstücken erfolgen, um die Hamburger Straße von den einzelnen Zu- und Abfahrten von den Grundstücken und den damit verbundenen Gefahrenpunkten zu entlasten. Die Planstraße ist mit einseitigem Fußweg vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung am privaten Von-Hammerstein-Weg sowie der östlich anschließenden Neubebauung ist weiterhin über diesen Weg vorgesehen, der jedoch zur Abwicklung einer ordnungsgemäßen Erschließung künftig als öffentliche Verkehrsfläche geplant ist. Aufgrund seiner geringen Breite (um die 4 m mit Begegnungsverkehr) und den damit verbundenen Problemen der Zu- und Abfahrt insbesondere für Rettungsfahrzeuge aber auch für Lieferverkehr sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist es vorgesehen, eine Einbahnstraßenregelung anzuordnen. Ziel ist es, die Zufahrt nur für die Anlieger des Von-Hammerstein-Weges von der Hamburger Straße aus zuzulassen und über den Ringschluß mit der

Planstraße zu verbinden. Dies würde zu einer Gefahrensenkung und einer Reduzierung der Verkehrsfrequenz im Wegeverlauf und an der Einmündung zur Hamburger Straße beitragen. Der Ausbau des Weges und der Verbindung zur Planstraße ist als Mischfläche vorgesehen (d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten wie Kfz, Fußgänger, Radfahrer und ruhender Verkehr findet nicht statt). Vom Wendehammer aus nach Osten wird die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bis zum vorgesehenen Bebauungsende weitergeführt.

Zur weiteren Erschließung einzelner Baugrundstücke bzw. zur Aufrechterhaltung von Wegeverbindungen zu den östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen werden im Norden des Plangebietes zwei private Stichwege festgesetzt. In diesen Flächen werden zur Sicherstellung der Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger vorgesehen. Vom Wendehammer aus nach Norden ist eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die neben der Erschließung des nordöstlichen Privatgrundstückes außerdem bei einer möglicherweise in späterer Zeit anschließenden Bebauung des nördlich angrenzenden Bereiches eine fußläufige Verbindung und Querung der Neubaugebiete gewährleistet.

Die vorhandene Bebauung im Norden des Plangebietes ist über die Hamburger Straße bereits gut an das Verkehrsnetz der Stadt Gifhorn angeschlossen.

### **3. Grünflächen / Spielplätze**

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; s. textliche Festsetzung Nr. 7) festgesetzt. Diese Fläche dient der Herstellung eines harmonischen Übergangs von der zukünftigen Bebauung in die anschließende freie Landschaft sowie zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in den vorhandenen Grünbestand. Darüber hinaus wurde zur Durchgrünung des Neubaugebietes ein Pflanzgebot für die Baugrundstücke festgelegt (s. textliche Festsetzung Nr. 11) sowie einige städtebaulich bzw. ökologisch bedeutsame Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 12).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender, öffentlicher Spielflächen. Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten (ca. 12) und der Struktur der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung mit Gartengrundstücken ist in diesem Plangebiet kein öffentlicher Spielplatz notwendig. Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen. Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder bieten sich ausreichend durch die im Norden und Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzende freie Landschaft, die durch die vorgesehenen Wegeverbindungen erschlossen wird.

Zur gesicherten Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist die Anlage einer neuen Entwässerung, die Erweiterung des vorhandenen Grabens sowie die Erstellung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Dieses soll östlich des Baugebietes angelegt werden, im Anschluß an den vorhandenen Graben, der von Gamsen im Norden zum Mühlensee im Süden verläuft. Aus dem Plangebiet heraus wird in Verlängerung der Planstraße zum Regenrückhaltebecken hin eine Entwässerung mittels



Rohrleitung mit darüberliegendem Fuß- und Radweg vorgesehen (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Wegen der ökologischen Wertigkeit des hier vorhandenen Grünlandes wird in diesem Fall eine unterirdische Rohrleitung einer offenen Grabenentwässerung mit größerem Flächenbedarf vorgezogen. Diese Wege- und Leitungstrasse führt an dem bestehenden Gehölz im Norden entlang nach Osten und bietet somit eine Verbindung des neuen Baugebietes in die östlich anschließende freie Landschaft. Aufgrund seiner ökologischen Bedeutung und seiner Wirkung auf das Landschaftsbild wird das vorhandene Gehölz im Bereich des Weges auf der Fläche der geplanten städtischen Grünfläche als zu erhalten festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 9). Das Regenrückhaltebecken selbst soll ebenfalls naturnah gestaltet werden und somit gleichzeitig als Naherholungsbereich dienen.

#### **4. Natur und Landschaft**

##### Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im Hinblick auf „Natur und Landschaft“ sehr heterogen gestaltet. Es beinhaltet bebaute Bereiche, unbebaute Brachflächen, kleingartenähnlich genutzte Bereiche und eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche. Teils sind diese Flächen dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), teils dem jetzigen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Bei den bereits bebauten Flächen des unbeplanten Innenbereichs im Norden und Süden des Plangebietes handelt es sich um gewerbliche Betriebe und um Wohngebäude mit gärtnerisch angelegten Freiflächen. In diesen Bereichen werden keine neuen Baurechte vergeben, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die Bedeutung dieser bebauten Flächen für den Naturschutz ist gering (Wertstufe 3). Markante Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet hier nicht statt.

Die mittig im Plangebiet und am östlichen Rand befindlichen unbebauten Außenbereichsflächen weisen sehr unterschiedliche Ausprägungen im Bereich des Schutzgutes „Arten und Biotope“ auf. Sowohl die vorhandene Vegetation als auch die Nutzungsintensität ist von Flurstück zu Flurstück unterschiedlich, sodass ein Mosaik aus Einzelbereichen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturschutz entsteht. Für alle Bereiche gilt jedoch, dass mit der geplanten Bebauung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, deren Vermeidung und Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB im Bebauungsplanverfahren zu behandeln und in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Das Flurstück 2/9, angrenzend an die Hamburger Straße, hat eine Größe von rd. 6.930 m<sup>2</sup> und ist dominant mit Robinien in einem Alter von 1 – 25 Jahren besetzt. Sehr vereinzelt finden sich Berg-Ahorn, Stiel-Eiche und verschiedene Obstbäume. Auf dazwischen liegenden Grünlandflächen werden Tiere (Schafe) gehalten. Im Unterbau sind Pflanzenarten einer Ruderalflur wie Brombeere, Kletten-Labkraut, Giersch, Brennnessel u. ä. festzustellen.

Die Bedeutung dieser Ruderalfläche für den Naturschutz wird durch die Dominanz der nichtheimischen Robinie und die intensive Tierhaltung geschwächt. Der Unterwuchs



aus heimischen Arten und auch das Vorkommen einiger heimischer Bäume stellen jedoch eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturschutz her.

Der Ausgleich für den voraussichtlichen Verlust dieser Bestandteile durch Überbauung erfolgt durch das Anpflanzen von 5 standortheimischen Bäumen auf dem gleichen Flurstück (s. textl. Festsetzung Nr. 10) sowie durch die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf 800 m<sup>2</sup> großer, festgesetzter Pflanzfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 7) an der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze.

Das Schutzgut Boden, hier mit der Wertstufe 2 (stark überprägter Naturboden), wird durch Überbauung und Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Mischgebiet und 0,25 im Wohngebiet und den zugehörigen Flächengrößen von ca. 4.690 m<sup>2</sup> bzw. 2.270 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 2.440 m<sup>2</sup>. Diese darf nach § 19 BauNVO um weitere 50 % überschritten werden, sodass hier insgesamt mit einem Bodenverlust von etwa 3.665 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Der Ausgleich hierzu wird folgend den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Land Niedersachsen) auf 1100 m<sup>2</sup> Fläche hergestellt. Hierbei wird eine Ausgleichsfläche genutzt, die mit der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich als solche ausgewiesen wurde. Es handelt sich dabei um das Flurstück 1 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche (Anlage 1) auf dem bereits eine Kiefernmonokultur in einen standortgerechten Laubmischwald umgebaut wurde. Mit den Grundstückseigentümern wird eine Vereinbarung über die anteilige Rückerstattung der der Stadt Gifhorn entstandenen Kosten getroffen.

Die nach Osten anschließenden Flurstücke 2/3 und 2/4 sind ebenfalls mit Gehölzen bestanden. Hier allerdings vorwiegend mit Nadelgehölzen, insbesondere Fichtenarten. Die mittig liegende Freifläche dient der Schafhaltung. Zur Eingriffsvermeidung ist eine Linde als zu erhalten festgesetzt. Der Wert der Fläche für das Schutzgut „Arten und Biotop“ wird durch eine Hecke aus Hasel, Weide, Erle, Heckenkirsche, Vogelbeere, etc. bestimmt, die sich entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen entlang des Weges auf einer Fläche von etwa 225 m<sup>2</sup> (75 m x 3 m) erstreckt. Um eine städtebaulich sinnvolle und ökonomische Bebauung zu ermöglichen, kann dieser Lebensraum mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 2) an dieser Stelle nicht erhalten werden.

Als Ausgleich ist die Anlage einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen auf einer Pflanzfläche von 200 m<sup>2</sup> an der Nordseite des Flurstückes 2/3 (s. textl. Festsetzung Nr.7) sowie die Anpflanzung von 2 standortheimischen Bäumen 1. Ordnung im Bereich beider Flurstücke festgesetzt (s. textl. Festsetzung Nr.11).

Die zu erwartende Bodenversiegelung beträgt hier bei einer Gesamtwohnbaufäche von 2.480 m<sup>2</sup>, einer GRZ von 0,25 und der zulässigen Überschreitung etwa 930 m<sup>2</sup>, die durch einen Waldumbau (s.o.) von 280 m<sup>2</sup> ausgeglichen wird.

Die beiden weiter nach Osten anschließenden Flurstücke (2/12 und 2/13) sind mit Teilflächen von zusammen 2.460 m<sup>2</sup> festgesetzter Wohnbaufäche und 300 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche im Bebauungsplan enthalten. Es handelt sich dabei um Gartenland mit mehr oder weniger intensiver Nutzung. Zierrasen und Landschaftsrassen, Gehölze aus

heimischen und nicht heimischen Arten, kleinteiliger Gemüseanbau und kleinere Gartenhäuser prägen die Grundstücke. Für den Naturschutz haben diese Flächen eine mittlere bis geringe Bedeutung. Zur Eingriffsvermeidung sind 2 Birken und eine Esche mit einem Erhaltungsgebot versehen, im Übrigen ist mit einem Verlust der wenigen wertbestimmenden Biotopelemente zu rechnen.

Als Ausgleich hierfür und auch zur Einbindung des Baugebietes in den Naturraum ist ein 5 m breiter und insgesamt 465 m<sup>2</sup> umfassender Gehölzstreifen am Nord- und Ostrand der Grundstücke festgesetzt (s. textl. Festsetzung Nr. 7).

Die voraussichtliche Bodenversiegelung auf den beiden Flurstücken beträgt ca. 920 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich hierfür wird durch einen Waldumbau (s. o.) auf 280 m<sup>2</sup> Fläche hergestellt (Ausgleich für Verkehrsfläche siehe unten).

Beim Flurstück 2/6, südlich angrenzend, handelt es sich um mesophiles Grünland mit einer mittleren Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturschutz. In dem Bebauungsplan ist davon lediglich ein kleinerer Teilbereich von ca. 1.930 m<sup>2</sup> als Wohnbauland, 570 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche und 770 m<sup>2</sup> als Grünfläche aufgenommen. Mit der Umsetzung der Planung wird sowohl das Grünland als auch die Gehölzgruppe aus Hasel und Kirsche inmitten der Fläche voraussichtlich dem Naturhaushalt entzogen werden.

Als Ausgleich für den Verlust des Grünlandes einschließlich der Gehölzgruppe sind Pflanzstreifen aus standortheimischen Gehölzen mit einer Grundfläche von rd. 280 m<sup>2</sup> (s. textl. Festsetzung Nr. 7 ) an der westlichen Wohnbaulandgrenze und rd. 190 m<sup>2</sup> an der westlichen Flurstücksgrenze (s. textl. Festsetzung Nr. 8 ) festgesetzt.

Die zu erwartende Bodenversiegelung auf diesem Flurstück wird entsprechend der Baulandfläche von 1.930 m<sup>2</sup>, einer GRZ von 0,25 und der zugelassenen Überschreitung etwa 720 m<sup>2</sup> betragen und mit 220 m<sup>2</sup> Waldumbau (s. o.) ausgeglichen.

An der Nordgrenze des Flurstücks 2/6 ist eine Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche und unmittelbar südlich des dort stehenden und als zu erhalten festgesetzten Weiden-Birken-Gehölzes soll mittels einer Rohrleitung das im Plangebiet anfallende Regenwasser zum Regenrückhaltebecken geleitet werden. Nach Einbau der Rohre wird diese Teilfläche mit einer wassergebundenen Decke versehen und dient als Weg für Fahrradfahrer und Fußgänger. Dabei werden rd. 360 m<sup>2</sup> der Grünlandfläche mitsamt des Bodens in Anspruch genommen. Weiter wird auf dem Flurstück 2/6 ein neuer Verkehrsweg vom bisherigen Privatweg zum „Von-Hammerstein-Weg“ hergestellt, wobei weitere 570 m<sup>2</sup> Grünlandfläche befestigt wird.

Die Kompensation dieser Eingriffe erfolgt im Hinblick auf das Schutzgut „Arten und Biotope“ im Verhältnis 1 : 1 durch den Ausgleichsflächenpool Wilsche (Ehemaliges BGS Übungsgelände) mit 930 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche und in Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ im Verhältnis 1 : 0,3 durch 280 m<sup>2</sup> Waldumbau (s. o.).

Für die übrige Erschließung des Plangebietes wird der bereits bestehende und befestigte „Von Hammerstein-Weg“ genutzt und der vorhandene unbefestigte Privatweg ausgebaut. Für Letzteren ist mit einer Bodenbeeinträchtigung durch Versiegelung von rd. 1.490 m<sup>2</sup> Fläche zu rechnen, die durch einen Waldumbau (s. o.) von 450 m<sup>2</sup> ausgeglichen wird. Diese Maßnahmen zum Ausgleich für die Anlage von Verkehrsflächen werden von der Stadt Gifhorn durchgeführt.

Das Flurstück 2/7, das mit einem Fichtengehölz besetzt ist und tlw. davon auch als Gemüsegarten genutzt wird, hat für das Schutzgut „Arten und Biotope“ eine nur geringe Bedeutung, sodass ein Ausgleich hierfür nicht anliegt.

Die zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ durch Überbauung und Versiegelung wird hier voraussichtlich 360 m<sup>2</sup> betragen. Als angemessen wird der Ausgleich durch einen 70 m<sup>2</sup> großen Pflanzstreifen (s. textl. Festsetzung Nr. 7) angesehen, der an die Stelle der Fichtenkultur tritt und zu einer Belebung der Bodenvitalität führen wird.

Das Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken 84/6, 27/3 und 10/2 beansprucht ca. 3.760 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einer geringen Bedeutung für Arten und Biotope. Ein Eingriff in dieses Schutzgut liegt nicht vor, da durch Eingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eher eine Aufwertung stattfinden wird (s. textl. Festsetzung Nr. 14). Der Verlust von Boden allerdings stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (Schutzgut Boden) dar und wird durch einen Umbau von 1.130 m<sup>2</sup> Waldfläche (s. o.) ausgeglichen.

Für das Regenrückhaltebecken wird im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Die Schutzgüter Wasser und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild wird durch den am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Pflanzstreifen gewahrt, sodass hier ebenfalls keine Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Mit den im Plangebiet festgesetzten und den außerhalb des Plangebietes von der Stadt Gifhorn auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen ist nach Abwägung durch den Rat der Stadt Gifhorn der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Übrige Siedlungs- fläche	Boden
Regen- rück- halte- becken	Boden



## Eingriffsbilanz

Flurstück	Schutzgut	Betroffene Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
2/9	Arten und Biotope Boden	Gehölz / Unterbau 3.665 m <sup>2</sup> Boden		Verlust Versiegelung	Anpflanzung von 5 Bäumen 800 m <sup>2</sup> Pflanzgebot 1100 m <sup>2</sup> Waldumbau
2/3 u. 2/4	Arten und Biotope Boden	225 m <sup>2</sup> Hecke 620 m <sup>2</sup> Boden	Erhalt 1 Linde	Verlust Versiegelung	Anpflanzung von 2 Bäumen 200 m <sup>2</sup> Pflanzgebot 280 m <sup>2</sup> Waldumbau
2/12 u. 2/13	Arten und Biotope Boden	Gehölz / Unterbau 920 m <sup>2</sup> Boden	Erhalt 2 Birken, 1 Esche	Verlust Versiegelung	465 m <sup>2</sup> Pflanzgebot 280 m <sup>2</sup> Waldumbau
2/6	Arten und Biotope Boden	1.930 m <sup>2</sup> mesophiles Grünland 720 m <sup>2</sup> Boden		Verlust durch Wohnbebauung Versiegelung durch Wohnbebauung	280 m <sup>2</sup> Pflanzgebot 190 m <sup>2</sup> Pflanzgebot 220 m <sup>2</sup> Waldumbau
	Arten und Biotope u. Boden	360 m <sup>2</sup> mesophiles Grünland 360 m <sup>2</sup> Boden 570 m <sup>2</sup> mesophiles Grünland 570 m <sup>2</sup> Boden	Erhalt Weiden- Birkengehölz	Verlust durch Rohrleitung und Weganlage Verlust durch Verkehrsanlagen	930 m <sup>2</sup> Ausgleichsflächenpool Wilsche 280 m <sup>2</sup> Waldumbau
2/7	Boden	360 m <sup>2</sup> Boden		Versiegelung	70 m <sup>2</sup> Pflanzgebot
Übrige Verkehrsfläche	Boden	1.490 m <sup>2</sup> Boden		Versiegelung	450 m <sup>2</sup> Waldumbau
Regenrückhaltebecken	Boden	3.760 m <sup>2</sup> Boden		Verlust	1.130 m <sup>2</sup> Waldumbau

## **5. Landwirtschaft**

Im Plangebiet werden derzeit rd. 0,6 ha Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die Inanspruchnahme von Acker- und Wiesenflächen für das erforderliche Regenrückhaltebecken mit Verbindungsweg sowie für Wohnbau- und Verkehrsflächen berührt somit die Belange der örtlichen Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist jedoch in besonderem Maße für die Arrondierung des Siedlungsgebietes und der damit verbundenen Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen geeignet. Darüber hinaus ist auch für die weitere Siedlungsentwicklung des Gebietes Gifhorn Nord-West und Gamsen die Anlage des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens erforderlich. Daher ist es unvermeidbar, daß die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Teilflächen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgegeben wird.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluß an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Die Neubaugrundstücke werden an das im Plangebiet bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Grundsätzlich ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet gegeben (bei den hier vorherrschenden Bodentypen handelt es sich um Podsole). Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist jedoch auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, daß eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist bzw. wie diese erfolgen wird. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht möglich, erfolgt die Ableitung von Abflussspitzen über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Hierdurch kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards im Plangebiet gewährleistet werden.

Durch die Neubebauung, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet wird, sowie durch weitere vorgesehene Neubaumaßnahmen im südlichen Bereich von Gamsen wird die Erstellung eines neuen Entwässerungskonzeptes für die Oberflächenentwässerung erforderlich. Hierfür - insbesondere für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen - ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Zuleitung aus dem Plangebiet sowie die Erweiterung eines vorhandenen Grabens notwendig.

Es ist vorgesehen, ein Regenrückhaltebecken in einer Größe von ca. 3.760 m<sup>2</sup> (mit Böschungsbereich und Eingrünung) östlich des vorhandenen, von Gamsen im Norden

zur B 188 nach Süden verlaufenden Grabens zu erstellen (s. textliche Festsetzung Nr. 14).

Die Lage und Größe des Regenrückhaltebeckens wurde in Abstimmung mit den beteiligten Stellen sowie dem Grundstückseigentümer festgelegt. Eine andere Lage, z.B. weiter im Westen wie angeregt wurde, war aufgrund der Eigentümersituation und der vorsorgenden Berücksichtigung einer möglichen späteren Siedlungsentwicklung in diesem Bereich nicht möglich.

Das Regenrückhaltebecken und die dahin entwässernden Gräben und Leitungen werden so dimensioniert, daß es möglich ist, die Oberflächenentwässerung weiterer Erschließungsgebiete im Gamsener Bereich hierüber abzuleiten. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden bzw. werden durch die Stadt Gifhorn von den privaten Eigentümern angekauft. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und einzugrünen. Näheres hierzu wird im landschaftspflegerischen Begleitplan geregelt, der im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt wird.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der Landelektrizität Fallersleben und der Telekom. Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer derjenigen Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können (z.B. Planstraße bzw. Wendeanlage).

## **7. Altlasten / Immissionsschutz**

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

Die innerörtliche Hauptverkehrsstraße „Hamburger Straße“ grenzt im Westen an den Plangeltungsbereich. Im Süden verläuft in einem Abstand von ca. 100 m die übergeordnete Hauptverkehrsstraße B 188.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation des Plangebietes im Hinblick auf die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dies erfolgte durch ein Gutachter- und Ingenieurbüro, das von der Stadt Gifhorn beauftragt wurde. Berücksichtigt wurden bei dem vorliegenden Gutachten die von der Hamburger Straße und von der B 188 ausgehenden Lärmemissionen. Für die Beurteilung wurden die aktuellsten Verkehrsdaten dieser Straßen zugrunde gelegt. Diese basieren auf einer umfangreichen Verkehrsuntersuchung der hier maßgebenden Straßenzüge aus den Jahren 1998 bis 2002. Aufgrund dieser Daten wurden die in dem Plangebiet einwirkenden Lärmwerte berechnet (Näheres hierzu ist in der



„Schalltechnischen Untersuchung“ des Ingenieurbüros „Bonk-Maire-Hoppmann“ vom 29.10.2003 dargelegt. Diese kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.)

Das Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

„Aus den vorliegenden Rechenergebnissen können die Rahmenbedingungen abgeleitet werden, die das Maß der erforderlichen, baulichen Schallschutzmaßnahmen bestimmen.

Eventuelle Festsetzungen zum passiven, baulichen Schallschutz betreffen alle künftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich allein um „vorsorgliche“ Festsetzungen, die nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse im Hinblick auf die Verkehrslärmeinwirkungen für die Zukunft getroffen werden. Dabei wurde die pegelmindernde Wirkung der Bebauung im Plangebiet berücksichtigt. Ungeachtet dessen sollte der Bebauungsplan Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zulassen. Dies ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppelhäuser), im Einzelfall einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper auf der straßenabgewandten Hausseite von den Festsetzungen des Bebauungsplan (begründet) abzuweichen.

Nach den Rechenergebnissen ergibt sich nur auf einer kleinen Teilfläche im Nordosten des Plangebietes der Lärmpegelbereich II. Im Abstand von ca. 35 - 100 m zur Straßenachse der Hamburger Straße liegt der Lärmpegelbereich III (ca. 50 % des Plangebietes). Auf einem rd. 30 m breiten Streifen entlang der Hamburger Straße wird der Lärmpegelbereich IV erreicht; auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten ist der Lärmpegelbereich V maßgebend.

Bei Gebäuden, die sich ganz bzw. mit einer oder mehreren Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich V befinden, müssen die jeweiligen Außenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Bei einem angenommenen Fensterflächenanteil der jeweils betroffenen Hausseite bis zu 50 % sind bei Häusern in Massivbauweise mit einem bewertenden Schalldämm-Maß der (massiven) Außenwände von  $> 50$  dB(A) somit Fenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich.

Im Lärmpegelbereich IV ist analog ein resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB erforderlich. Für Massivhäuser mit einem maximalen Fensterflächenanteil von 50 % sind dem gemäß Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 festzusetzen.

Für Häuser im Lärmpegelbereich III beträgt das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile mindestens 35 dB. Bei Massivhäusern ergibt sich bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % für die Fenster die erforderliche Schallschutzklasse 2.

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i.d.R. Fenster mit einem Schalldämm-Maß  $R'w = 30 - 34$  dB(A) (dies entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden. Es kann jedoch nicht zwingend vorausgesetzt werden, dass ein der Wärmeschutzverordnung genügendes Fenster „automatisch“ die o.g. schalltechnische Anforderung erfüllt. Allerdings ist

der Schluss zulässig, dass durch die schalltechnische Anforderung (SSK 2) keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Diese pauschale Betrachtung gilt für alle Häuser in Massivbauweise. Dachflächen müssen – bei einem Fensterflächenanteil von maximal 25 % - in diesem Fall mindestens ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R'W > 40$  (Lärmpegelbereich III) bzw. 45 dB (Lärmpegelbereich IV) aufweisen. Im Lärmpegelbereich V sind darüber hinaus in Dachflächen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich.

Für Häuser in Leichtbauweise läßt sich keine pauschale Aussage treffen, da hier gegebenenfalls das Schalldämm-Maß der Außenwände unter dem erforderlichen resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maß liegt. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird (vgl. Abschnitt 6.3.3). Die Lüftungsöffnung müssen das gleiche Einfügungs-Dämpfungsmaß wie die jeweils erforderlichen (Schallschutz-) Fenster aufweisen.

Für Gebäude in den Lärmpegelbereichen I und II bestehen keine erhöhten Anforderungen an die Fenster, jedoch ist auch hier im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte nachts der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit einem Schalldämm-Maß von  $> 27$  dB in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich, wenn der jeweils maßgebende Orientierungswert überschritten wird (s.o.).“

Die aufgeführten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Form von konkreten Vorgaben für die Schalldämmung der Gebäude aufgenommen.

Bei den betreffenden Festsetzungen wurden die Begriffe des „bewerteten“ und des „resultierenden“ Schalldämm-Maßes verwendet. Das „bewertete“ Schalldämm-Maß beschreibt die Dämmwirkung der einzelnen Bauteile; das „resultierende“ Schalldämm-Maß gibt die Schalldämmung eines kompletten Außenwandsystems, also aller einzelnen Bauteile insgesamt, an.

Trotz der vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen möglicherweise auftretende Lärmwertüberschreitungen im Bereich der südlichen Wohnbebauung sind in Abwägung der geringen Zahl der möglichen, hinzukommenden Wohneinheiten in diesem Bereich mit den dagegenstehenden hohen Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle oder Schallschutzwände hinzunehmen. Denn solche hohen Aufwendungen stünden in keinem vernünftigen Verhältnis mehr zum angestrebten Schutzzweck.

Zudem würden aktive Lärmschutzmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes in diesem Bereich (für „außenstehende“ Betrachter wie für Anwohner des Siedlungsteiles) bedeuten, so daß sie auch aus städtebaulichen Gründen abzulehnen sind.

Es kommt daher allein die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) in Frage. Hierdurch ist sichergestellt, daß die maximal zulässigen Immissionswerte innerhalb der weit überwiegenden Zahl der Wohnungen eingehalten

werden. Entsprechende Regelungen wurden in die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgenommen (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

Diese Regelungen betreffen hauptsächlich die Anforderungen an Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer. Bei Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden (z.B. sonstige Wohn- und Aufenthaltsräume) kann die Raumbelüftung durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, Telefonaten, Fernsehen etc.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als sog. „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeiten erfolgt. Dies gilt ebenso für Büroräume, die zudem häufig klimatisiert sind, so daß eine Lüftung über die Fenster oft ohnehin entfällt. Geringe Überschreitungen der Orientierungswerte werden bei diesen Raumnutzungen somit als vertretbar bewertet.

Darüber hinaus ist bei passivem Lärmschutz auch an Möglichkeiten einer optimierten Grundrißgestaltung zu denken, in der Weise, daß Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten gelegt werden.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Lärmschutzes die getroffenen Maßnahmen ausreichend.

## **8. Nachrichtlich übernommene Planinhalte**

Südlich des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung die B 188. Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten und Abgrabungen entlang der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m – gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn – nicht errichtet werden. Mit der Darstellung dieser Bauverbotszone im Süden des Plangebietes wird dem Rechnung getragen. Für den Bereich dieses Streifens sind die Bestimmungen des FStrG einzuhalten. In dieser Zone dürfen auch Nebenanlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht –errichtet werden.

## **9. Sonstige Hinweise**

### Trinkwasserschutz:

Aus dem regionalen Raumordnungsprogramm ergibt sich bereits, daß die Anforderungen des Trinkwasserschutzes bei der Planung des Gebietes zu beachten sind. Ein Verfahren zur Festlegung eines Trinkwasser-Schutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn ist eingeleitet. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wird das Plangebiet in der Schutzzone III A liegen.

Innerhalb dieser Zone wird die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt zulässig sein. Ein hierfür erforderlicher Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden.

Es ist noch nicht absehbar, wann das Verfahren zur Festsetzung des Trinkwasser-schutzgebietes abgeschlossen sein wird. Der Planentwurf enthält daher – ergänzend



zu den textlichen Festsetzungen - einen vorsorglichen Hinweis auf die künftigen Schutzgebietsbestimmungen.

#### Landwirtschaftlicher Betrieb:

Aufgrund der dörflichen Lage des Wohngebietes sind möglicherweise von landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen ausgehende Emissionen (Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen) als ortsüblich hinzunehmen.

### **C) Umweltbericht**

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 19. September 2001) ist nicht erforderlich, da durch diesen Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden soll.

### **D) Realisierung der Planung**

#### **1. Durchführung der Erschließung**

Es ist beabsichtigt, die für die ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen für Straßen, Wege und Entwässerungseinrichtungen durch die Stadt Gifhorn anzukaufen (zum Teil sind diese Flächen bereits angekauft worden) und die Erschließung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Entsprechend § 129 BauGB trägt die Stadt Gifhorn demnach 10 % der Erschließungskosten, die Anlieger anteilig insgesamt 90 %.

#### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Die erforderlichen Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen (für die Planstraße incl. Von-Hammerstein-Weg und weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ca. 2.750 m<sup>2</sup>, für die Wege- und Entwässerungsverbindung zum Regenrückhaltebecken ca. 770 m<sup>2</sup>) sowie für die im Plangeltungsbereich liegenden Entwässerungseinrichtungen (Regenrückhaltebecken mit begleitenden Anlagen ca. 3.760 m<sup>2</sup>) sind durch die Stadt Gifhorn anzukaufen bzw. bereits angekauft worden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können auf städtischen Flächen im Bereich Wilsches durchgeführt werden.

#### **3. Kosten / Finanzierung**

Für die privaten Baugrundstücke werden Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben.

Über die Rückerstattung der der Stadt für die Ausgleichsmaßnahmen entstandenen Kosten für Flächenankauf und -herrichtung wird mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine Vereinbarung geschlossen.

#### 4. Archäologie

In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet:</b>		<b>ca.</b>	<b>34.400 m<sup>2</sup></b>
<u>Bisherige Nutzung:</u>			
Wohngebiete		ca.	9.550 m <sup>2</sup>
Mischgebiete		ca.	2.940 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, private		ca.	1.730 m <sup>2</sup>
Sonstige (Landwirtschaft, Gartenland, Brache)		ca.	19.990 m <sup>2</sup>
<u>Geplante Festsetzungen:</u>			
<b>allgemeines Wohngebiet</b>		ca.	15.020 m <sup>2</sup>
(darin Flächen für Naturschutz - Pflanzgebot)	ca. 1.190 m <sup>2</sup>		
(darin private Verkehrsflächen)	ca. 330 m <sup>2</sup>		
<b>Mischgebiet</b>		ca.	11.910 m <sup>2</sup>
(darin Flächen für Naturschutz - Pflanzgebot)	ca. 630 m <sup>2</sup>		
<b>öffentliche Verkehrsflächen</b>		ca.	2.750 m <sup>2</sup>
<b>öffentliche Grünflächen</b>		ca.	770 m <sup>2</sup>
(darin Flächen für Naturschutz – Pflanzbindung)	ca. 410 m <sup>2</sup>		
<b>private Grünflächen</b>		ca.	190 m <sup>2</sup>
(darin Flächen für Naturschutz - Pflanzgebot)	ca. 190 m <sup>2</sup>		
<b>Hochwasserrückhaltung</b>		ca.	3.760 m <sup>2</sup>
<b>geplante neue Wohneinheiten</b>		ca.	12

## II) Örtliche Bauvorschrift

Um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild des Siedlungsgebietes „Hamburger Straße - Südost“ zu erzielen, wird gemäß § 56 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Ortsrandbebauung sowie ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein grober Rahmen für die wichtigsten Gestaltungselemente wie Dächer, Fassaden und Einfriedungen vorgegeben.

Dächer und Fassaden als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden für die Farben der Dächer konkrete Vorgaben gemacht, die diesbezüglich ein ausgewogenes Ortsbild gewährleisten. Dem Charakter der umgebenden Dachlandschaft entsprechend wurden insbesondere für die Hauptgebäude rote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon wurden lediglich Solardächer sowie Dächer von Wintergärten und begrünte Dächer. Um genügend Raum für individuelle Gestaltungen zu lassen wurden für die Fassaden lediglich bestimmte, das Ortsbild besonders störende Materialien ausgeschlossen.

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in den vorwiegend durch Einfamilienhäusern geprägten Gebieten bei. Um eine großzügige Wirkung insbesondere des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen. Um einen höheren Anreiz zu „grünen“ Einfriedungen mit Gehölzen zu schaffen, gibt es hierzu Sonderregelungen.

Gifhorn, 13. Januar 2005



Birth  
Bürgermeister



### Anlage

- 1 Ausgleichsfläche
- 2 Pflanzliste





Anlage 1 zur Begründung  
B-Plan Nr. 32 "Hamburger Straße-Südost" mit ÖBV,  
Ortschaft Gamsen

 Übersicht Ausgleichsflächen

Stadt Gifhorn

## Anlage 2 - Pflanzliste

### Bäume I. Größe

Acer platanoides  
 Acer pseudo - platanus  
 Aesculus hippocastanum  
 Fagus sylvatica  
 Fraxinus excelsior  
 Populus tremula  
 Pyrus communis  
 Quercus petraea  
 Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos  
 Ulmus carpinifolia

Spitz-Ahorn  
 Berg-Ahorn  
 Gewöhnliche Roßkastanie  
 Rotbuche  
 Gewöhnliche Esche  
 Zitter-Pappel  
 Wilder Birnbaum  
 Trauben-Eiche  
 Stiel-Eiche  
 Winter-Linde  
 Sommer-Linde  
 Feld-Ulme

### Bäume II. Größe

Acer campestre  
 Alnus glutinosa  
 Betula pendula  
 Betula pubescens  
 Carpinus betulus  
 Malus sylvestris  
 Prunus avium  
 Prunus domestica  
 Prunus padus  
 Salix alba  
 Salix caprea  
 Salix fragilis  
 Salix pentandra  
 Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn  
 Schwarz-Erle  
 Hänge-Birke  
 Moor-Birke  
 Gemeine Hainbuche  
 Wild-Apfel  
 Vogelkirsche  
 Pflaume  
 Frühe Trauben-Kirsche  
 Silber-Weide  
 Sal-Weide  
 Bruch-Weide  
 Lorbeer-Weide  
 Eberesche

### Sträucher

Amelanchier ovalis  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Crataegus oxyacantha  
 Cytisus scoparius  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus frangula  
 Ribes nigrum  
 Ribes rubrum  
 Ribes uva-crispa  
 Rosa canina  
 Rubus fruticosus  
 Rubus idaeus  
 Salix aurita  
 Salix cinerea  
 Sambucus nigra  
 Sambucus racemosa

Gemeine Felsenbirne  
 Roter Hartriegel  
 Gewöhnliche Hasel  
 Eingriffeliger Weißdorn  
 Zweigriffeliger Weißdorn  
 Besenginster  
 Rote Heckenkirsche  
 Schlehe  
 Faulbaum  
 Schwarze Johannisbeere  
 Rote Johannisbeere  
 Stachelbeere  
 Hunds-Rose  
 Brombeere  
 Himbeere  
 Ohren-Weide  
 Grau-Weide  
 Schwarzer Holunder  
 Trauben-Holunder

### Kletterpflanzen

Clematis vitalba  
 Hedera helix  
 Humulus lupulus  
 Lonicera periclymenum

Gemeine Waldrebe  
 Gemeiner Efeu  
 Gemeiner Hopfen  
 Wald-Geißblatt