Stadt Gifhorn

URSCHRIFT

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 107
„Walkeweg“, Teilbereich 1 mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Inhalt

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines
1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Archäologie und Denkmalpflege
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
9. Sonstige Hinweise

C) Umweltbericht
1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben

D) Realisierung der Planung
1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Für das Plangebiet war zunächst aufgrund der anhaltend großen Nachfrage eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Aufgrund der geplanten Nutzungsmischung und im Hinblick auf die benachbarten Gewerbegebiete und damit verbundener Immissionen lässt sich dies jedoch nicht darstellen. Insofern war eine Umplanung erforderlich. Nach erneuter Prüfung möglicher Nutzungen zeichnete sich durch konkrete Nachfragen neben betreuten Wohnformen z.B. für Senioren insbesondere ein Bedarf an gesundheitsorientierten Nutzungen ab, für die die Lage des Plangebietes prädestiniert ist.

Rechtsgrundlagen hierfür sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung.
Im Verlauf der Planung erfolgten mehrfach Änderungen des BauGB. Das Planverfahren soll gem. § 245c BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung, die vor dem 13.05.2017 galt, abgeschlossen werden. Dies ist zulässig, da das Verfahren gem. § 4 (1) BauGB bereits im Jahr 2015 erfolgte.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.060 qm und liegt nördlich der Celler Straße und westlich angrenzend an den Walkeweg. Es umfasst einen bisher als Weide genutzten Wiesenbereich sowie den unbebauten Grundstücksteil eines Wohnhauses nördlich der Weidefläche. Östlich befindet sich ein Siedlungsgehölz mit Spielplatz. Westlich des Plangebietes schließt sich eine Waldfläche an und im Norden eine ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus, Scheune, Nebengebäuden und waldartige Freiflächen. Südlich befinden sich Gewerbebetriebe sowie Wohnbebauung.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2012) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Grundlage dieser Festlegung ist das Trinkwasserschutzgebiet Gifhorn (hier Schutzzone IIIA). Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Als Vorbehaltsgebiet „Wald" sind die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sowie die nördlich gelegenen Flächen dargestellt. Dem Wald wird dabei eine besondere Schutzfunktion zugewiesen. Entlang der Celler Straße südlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 war für den Bereich der Weidefläche und die ehemalige Hofstelle noch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten. Dies wurde in einem vorhergehenden Änderungsverfahren in „Gemischte Bauflächen" geändert. In Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde daher das Verfahren zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Planung ist also aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) ist die Celler Straße, die in diesem Abschnitt als Zufahrt zum Walkeweg und somit zum Plangebiet dient, als innerörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich der ehemaligen Hofstelle nördlich des Plangebietes als bestehendes Siedlungsgebiet und den Bereich an der Celler Straße südlich des Plangebietes als bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet dar. Nadel- und Mischwald umgrenzen das Umfeld des Plangebietes. Um den Bereich der geplanten Neubebauung herum wird die Begrenzung der Siedlungsentwicklung empfohlen. Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargelegt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan besteht für den Geltungsbereich bisher nicht.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das planerische Ziel verfolgt, einen verträglichen Nutzungsmix zwischen vorhandenen Gewerbebetrieben entlang der Celler Straße und der nördlich gelegenen, ehemaligen Hofstelle mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen herzustellen. Die ursprünglich angestrebte Wohnnutzung mit verträglichem, familienbezogenem Kleingewerbe ließ sich aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung und der angrenzenden, emittierenden Gewerbebetriebe nicht darstellen. Nach erneuter Prüfung möglicher Nutzungen zeichnete sich ein Bedarf an gesundheitsorientierten Einrichtungen wie z.B. Physiotherapie,

Dialyse, Arztpraxis aber auch alternativen Formen des betreuten Wohnens ab. Beides soll nunmehr am Standort realisiert werden.
Aufgrund der Schallimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet ist es wichtig, nur Nutzungen anzusiedeln, die mit den angrenzenden Betrieben verträglich sind; d.h. es können dies im südwestlichen Bereich nur Einrichtungen sein, die keinen Nachtbetrieb haben oder aber entsprechende Schallschutzvorkehrungen aufweisen.
Eine Prüfung der anzusiedelnden Nutzungen unter dem Aspekt des § 15, Abs.1 BauNVO ist daher Voraussetzung.

Vorgesehen ist aus diesem Grund die Einrichtung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Praxen und Büros, die nur tagsüber betrieben werden und in anderen Gebieten wie Wohn- aber auch Gewerbegebieten nicht optimal angesiedelt oder gar unzulässig wären. Weiterhin soll zu gewissen Teilen, in den östlichen Bereichen des Plangebietes, auch Wohnnutzung zulässig sein. Ausgeschlossen werden mit den Zielen unverträgliche Nutzungen insb. Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten. Zu diesen Nutzungen hat die Stadt Gifhorn über eigenständige Konzepte eine Standortlenkung vorgesehen.
Die Erschließung des Gebietes ist über eine Planstraße ausgehend vom Walkeweg vorgesehen.

Die Beplanung der Flächen nördlich der Celler Straße angrenzend an den Walkeweg ist aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Grundstücken für Praxen und Büronutzungen sowie auch Wohnen weiterhin sinnvoll. Die verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Innenstadt Gifhorns wie auch der überörtlichen Straßen B 188 und B 4 zeichnet diesen Bereich besonders aus. Andererseits grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an und bietet kurze Wege zu umfangreichen Naherholungs- und Freizeitgebieten (Heidesee, Luckmoor, Alleraue, Gifhorner Heide, Golfplatz u.a.).

Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Aber auch Kultur- und Sporteinrichtungen sowie Spielplatz, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls nahebei.

Im Sinne einer möglichst weitgehenden Umsetzung der Zielvorstellungen bei der künftigen Realisierung von Bauvorhaben erfolgt eine gezielte Kombination von Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung sowie Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift.
Aufgrund der genannten Vorteile erfolgte der Ankauf dieser Fläche durch die GEG (Gifhorner Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft mbH) mit dem Ziel der Beplanung. Eine Untersuchung alternativer Flächen bzw. Varianten ist daher entbehrlich. Die Standortentscheidung für gemischte Baufläche ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI)

Neben Wohnnutzungen soll im Plangebiet vorrangig die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einrichtungen vorgesehen werden, die weder in Wohngebieten noch in Gewerbegebieten einen geeigneten Standort finden. Dabei handelt es sich in erster Linie um Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie Dialyse-, Physiotherapie- und Arztpraxen, aber auch Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe.
Zur Umsetzung dieser Ziele wird der gesamte Plangeltungsbereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt und hinsichtlich der zulässigen Nutzungen weiter konkretisiert.

Für das Gebiet der Stadt Gifhorn besteht zurzeit eine große Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau sowie für gesundheitliche Zwecke wie insbesondere eine Dialysepraxis.

Die Baulandflächen, die während der letzten Jahre im Stadtgebiet erschlossen wurden, sind weitestgehend ausgeschöpft oder dienen überwiegend dem Wohnen. Flächen für andere Nutzungen stehen fast ausschließlich in Gewerbegebieten zur Verfügung, die ihrerseits z.B. für gesundheitliche oder soziale Nutzungen wenig attraktiv bzw. geeignet sind.
Es ist daher erforderlich, angemessene Flächen zu erschließen, die auch diesem Bedarf Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg", Teilbereich 1 mit örtlicher Bauvorschrift soll dazu beitragen, diese Nachfrage zu decken. Er ist auf das planerische Ziel abgestimmt, einen verträglichen Nutzungsmix zwischen Gewerbebetrieben an der Celler Straße und der nördlich angrenzenden, ehemaligen Hofstelle mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen herzustellen. Dabei stellt sich die Ansiedlung von gesundheitsorientierten Nutzungen, die keinen Nachtbetrieb aufweisen, als optimale Lösung für diesen Bereich dar.

Ursprünglich war vorgesehen, das Gebiet überwiegend für Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und in eingeschränktem Rahmen familiär geführte Kleinbetriebe zuzulassen. Daher sollte der Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Während der Bearbeitung des Bebauungsplans stellte sich jedoch im Beteiligungsverfahren heraus, dass aufgrund der geplanten Nutzung und der südlich benachbarten Gewerbebetriebe und den daraus resultierenden Immissionen im Plangebiet der Gebietscharakter eines Mischgebietes geeignet ist.
Durch die Planung eines Wohngebietes wären Konflikte zwischen vorhandener und geplanter Gewerbenutzung und neu hinzukommender Wohnnutzung zu erwarten gewesen.
Eine Umplanung wurde daher erforderlich. So ist nunmehr vorgesehen, den Bereich als Mischgebiet festzusetzen und Nutzungen zuzulassen, für die ebenfalls Nachfrage im Stadtgebiet besteht. Insbesondere aufgrund konkreter Nachfragen zeichnete sich ein Bedarf an gesundheitsorientieren Einrichtungen wie Physiotherapie, Dialyse, Arztpraxis aber auch alternativen Wohnformen für Senioren ab. Beides soll nunmehr im Plangebiet realisiert werden.

Wohnnutzungen, die für Senioren geeignet sind, sind ganz besonders auf gute infrastrukturelle Ausstattungen wie verkehrliche Anbindung mit Kfz und öffentlichen Verkehrsmitteln, nahe Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung angewiesen. All dies ist in dem Plangebiet optimal gegeben, das sich daher in besonderem Maße eignet. Ferner sollen solche Nutzungen, wie z.B. für gesundheitliche Zwecke, für die weder ein Wohngebiet noch ein Gewerbegebiet als Standort optimal sind, am Walkeweg angesiedelt werden. Dabei ist von Bedeutung, dass die geplanten Einrichtungen keinen nächtlichen Betrieb aufweisen. Auch hierfür ist das Plangebiet bestens geeignet, da eine Nachtnutzung im südwestlichen Plangebiet nicht bzw. nur unter Einhaltung entsprechender Festsetzungen möglich ist. Verfügbare Flächen, die annähernd gute Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen erfüllen, sind im Stadtgebiet aktuell nicht vorhanden.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen. Dies wird damit begründet, dass diese Nutzungen in der Regel eine sehr hohe Frequentierung auslösen und durch ihren, üblicherweise bis in die Nacht reichenden Betrieb mit der geplanten Wohnbebauung und den gesundheitlich orientierten Nutzungen in diesem rückwärtig gelegenen Baugebiet nicht verträglich sind.

Sonstige Gewerbebetriebe sollen zulässig sein, sofern sie sich in das Gebiet einfügen und keine solchen Störungen hervorrufen, wie die ausgeschlossenen Nutzungen. Mit diesen Festsetzungen soll ermöglicht werden, am Wohnort ein Handwerk bzw. Gewerbe ausüben zu können. Hierzu zählen z.B. Fotografen, Schneiderei / Änderungsschneiderei, Malereibetriebe, Goldschmiede, Uhrmacher, Kosmetik-/Nagelstudio oder Zahntechniker.

Vergnügungsstätten jeglicher Art (z.B. Diskotheken, Spielhallen, Kinos, Bars, Festhallen), Wettbüros, Betriebe mit sexuell ausgerichteter Nutzung sowie Räumlichkeiten zur Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen folgen den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Gifhorn von 2013. Darin wird empfohlen, lediglich in bestimmten Stadtbereichen (z.B. im Heidland) Vergnügungsstätten zuzulassen; der Bereich der Celler Straße sollte von Vergnügungsstätten frei bleiben. Diese Empfehlung wird mit der entsprechenden Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt. Betriebe, wie z.B. Bordelle, Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen oder Wohnungsprostitution fallen als Gewerbebetriebe eigener Art nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten. Aufgrund ihrer ähnlichen Auswirkungen und Störungen des Wohnens sowie der Unverträglichkeit mit den geplanten, gesundheitsorientierten Nutzungen sind sie im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird bei zweigeschossiger Bauweise mit 0,8 festgesetzt. Im Westen des Plangebietes, wo über die zwei Vollgeschosse hinaus ein zusätzliches Dachgeschoss (Staffelgeschoss) möglich ist, ist die GFZ auf 1,0 festgesetzt. Diese Vorgaben orientieren sich an der in der Umgebung befindlichen Bebauung und sollen eine optimale Nutzung ermöglichen.

Um keine zu große Höhenentwicklung zu erzeugen, wird die Höhe der Gebäude im östlichen Plangebiet auf maximal 9,0 m über Bezugspunkt (= 54,50 m über Normal Null) begrenzt. Dies entspricht einer normalen Gebäudehöhe bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss und geneigtem Dach, bzw. einer zweigeschossigen Bebauung ohne ausgebautem Dach.
Damit soll zum einen eine zu große Höhendifferenz der verschiedenen Gebäude untereinander bei unterschiedlicher Bauweise vermieden werden; aus diesem Grund ist auch die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe reglementiert worden. Zum anderen soll eine zu große Gebäudehöhe und somit insbesondere eine zu große Verschattung in diesem kleinen Siedlungsbereich vermieden werden. Lediglich für die im Westen geplante Bebauung für gesundheitsorientierte Nutzungen (Praxen) wird eine Höhe von maximal 12,5 m zugelassen. Hierdurch soll eine sinnvolle Nutzung eines zusätzlichen Dachgeschosses (Staffelgeschoss) ermöglicht werden.

Im gesamten Plangebiet sind nur Gebäude in offener Bauweise (d.h. mit Gebäudelängen bis 50 m) zulässig. Durch diese Festsetzung sollen zu lange Gebäuderiegel vermieden werden.

Die Baugrenzen orientieren sich entlang der Planstraße. Lediglich die Baugrenze des nördlichsten Grundstücks am Walkeweg orientiert sich entlang der vorhandenen Zufahrt zum Hofgrundstück nördlich des Plangebietes. Diese Zufahrt ist als künftige Planstraße zu den geplanten Neubaugrundstücken angedacht, die in einem zweiten Planungsschritt auf der Fläche des ehemaligen Hofes entstehen sollen.

Von der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Abstand der Baugrenze von 10 m einzuhalten, um nicht zu dicht an die vorhandene und spätere Bebauung der ehemaligen Hofstelle heranzurücken und den Bereich zu verschatten. Aus diesem Grund ist die überbaubare Grundstücksfläche auch in einem Streifen parallel entlang der Planstraße festgesetzt worden. Damit kann im Süden und im Norden der Neubebauung jeweils eine Art Grünzug erhalten werden, der sich durch das Plangebiet zieht. So werden nicht nur ungestörte Gartenbereiche sondern auch eine grüne Verbindung zwischen den Waldflächen, die jeweils im Osten und Westen an das Plangebiet angrenzen, erreicht.

Damit ein harmonisches und nicht zu beengtes Straßenbild erzielt wird, ist festgesetzt, dass Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind bzw. einen Abstand von mindestens 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Weiterhin ist festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können. Diese sind dann auf den Bereichen der Grundstücke zu errichten, die der Erschließungsstraße zugewandt sind. Ausnahmsweise können dabei die hinteren Baugrenzen um maximal 3 m überschritten werden; für Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen gilt diese Einschränkung nicht. Weitere Stellplätze sollen als Ausnahme nur entlang der Planstraße sowie zwischen Pflanzgebotsfläche und Baugrenze zulässig sein. Hierdurch sollen möglichst ungestörte rückwärtige Bereiche, insbesondere entlang der Wohnbebauung, gewahrt bleiben. Auch werden überdimensionierte Flächenversiegelungen durch lange Zufahrten auf den Grundstücken vermieden.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen, um unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen dem Neubaugebiet einen dem Ortsrand angemessenen Siedlungscharakter zu verleihen.

Um hinsichtlich des Immissionsschutzes Planungssicherheit zu erlangen, ist ein Schalltechnisches Gutachten (LAIRM Consult GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg" der Stadt Gifhorn; Projektnr. 15137; 21.09.2016 Bargteheide) eingeholt worden. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag sowohl im Hinblick auf Verkehrslärm als auch auf Gewerbelärm im Plangebiet mit Ausnahme einer sehr kleinen Teilfläche im Südosten sicher eingehalten sind. Eine angemessene Freiflächennutzung ist somit gewährleistet.
Aus Gründen des Lärmschutzes für die Nacht zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet ist festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Einrichtung von schutzbedürftigen Räumen nur zulässig ist, wenn diese gemäß DIN 4109 mit festverglasten, nicht zu öffnenden Fenstern versehen werden. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist dabei über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Zu den schutzwürdigen Räumen zählen z.B. Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, Büros und Behandlungsräume. Zu den nicht schutzwürdigen Räumen zählen Küchen, Bäder, Flure, Lager sowie Gewerbebetriebe.

Durch diese Festsetzung soll ermöglicht werden, in dem südwestlichen Bereich gewerbliche und gesundheitlich orientierte Nutzungen anzusiedeln, die ausschließlich oder überwiegend im Tagbetrieb erfolgen.
Weiteres hierzu und zu dem Thema Verkehrslärm ist unter >6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz< – *Gewerbelärm-* bzw. *–Verkehrslärm-* ausgeführt.
So werden in angemessener Weise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Aus Gründen der Ortsgestaltung erfolgen Regelungen im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift, die diesem Plan angegliedert ist.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Celler Straße sowie den Walkeweg erschlossen. Die verkehrlichen Auswirkungen des Neubaugebietes sind im vorhandenen Straßennetz verträglich.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die angestrebten Nutzungen (sowie im geplanten, zweiten Bebauungsplan-Teilbereich auf dem Areal der ehemaligen Hofstelle ca. 10 weitere Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten) kann durch die leistungsfähige Celler Straße und das umgebende Straßennetz aufgenommen werden. Vorteilhaft ist hier der kurze Weg nach Westen zur B 188 und somit auch zur B 4, die beide schnelle Verbindungen in alle Richtungen bieten. Ebenso ist über die Celler Straße das Kernstadtgebiet Gifhorns gut mit Pkw, Bus, Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. An der Celler Straße, unmittelbar an der Einmündung Walkeweg befinden sich aktuell Haltestellen der Buslinien 101 (Neubokel-Stadtmitte-Winkel), 140 (Ahnsen-Meinersen-Bahnhof Stadt) und 141 (Flettmar-Müden-Bahnhof Stadt).
Die innere Erschließung der Neubaugrundstücke erfolgt über eine öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet und der vorgesehenen Nutzungen soll die Planstraße mit einseitigem Fußweg ausgebaut werden.

Im gesamten Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers, das auf öffentlichen Straßen- bzw. Fahrflächen anfällt, vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße ist die Anlage einer straßenbegleitenden, begrünten Versickerungsfläche geplant. Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Versickerungsanlagen wird im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt.

Öffentliche Parkplätze sind in für die geplante Anzahl an Baugrundstücken ausreichendem Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Außerdem wird es möglich sein, am Fahrbahnrand der Planstraße aufgrund der Breite von 6 m parken zu können.

Widmung

Es ist beabsichtigt, die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes (Planstraße, Walkeweg) entsprechend zu widmen. Gem. § 6 (5) NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz) erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe.

3. Grünflächen / Spielplätze

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Frei- und Spielflächen. Weiträumige öffentliche Grünflächen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Jedoch beginnt direkt am Plangebiet die freie Landschaft mit Wald und Wiesen. Attraktive Naherholungsgebiete wie der Heidesee und das Luckmoor sind in unmittelbarer Nähe. Direkt östlich an das Plangebiet grenzt eine öffentliche Waldfläche, in der ein Spielplatz eingerichtet ist.
Durch die angestrebte Bebauung mit gewerblichen Einrichtungen sowie Wohnbebauung vorwiegend für Senioren wird die Anlage eines Spielplatzes nicht erforderlich. Zudem kann der benachbarte Spielplatz genutzt werden. Spielplätze für Kleinkinder sind ggf. auf den Baugrundstücken selbst anzulegen.

Im Westen, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befinden sich Waldflächen. Im RROP sind diese Flächen als Vorbehaltsfläche für Wald dargestellt. Nach den Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms schützen Waldränder als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Aufgrund ihrer Funktionen sollen nach dem RROP Waldränder grundsätzlich von Bebauung und anderen störenden Nutzungen freigehalten werden. Der im RROP genannte Mindestabstand von 100 m begründet sich auf den naturschutzfachlichen Funktionen von Wald und verfolgt andere Ziele als der geforderte 35 m-Abstand zur Gefahrenabwehr vor Brand oder umstürzenden Bäumen.

Jedoch wird im RROP ausgeführt, dass es im Zuge der Siedlungsentwicklung gewichtige Gründe geben kann, von diesem Abstand abzuweichen. Dies ist hier der Fall. So stellt sich die Wiese zwischen Gewerbeflächen und ehemaliger Hofstelle durchaus als Unterbrechung des Siedlungsgefüges dar, die daher sinnvollerweise einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Zudem handelt es sich bei der Waldfläche am Rand des Plangebietes um ein kleines, durch die vielbefahrende Bundesstraße 188 von zusammenhängenden Waldflächen abge-

schnittenes Wäldchen. Im Süden grenzt es bereits an vorhandene Gewerbebetriebe. Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft bzw. Ruhige Erholung in Natur und Landschaft wurde diesem Wäldchen im RROP daher nicht zugesprochen.

Um der Siedlungsentwicklung der Stadt Gifhorn Rechnung zu tragen, kann der empfohlene Abstand nicht eingehalten werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Walkeweg", Teilbereich 1 grenzt der vorhandene Wald nicht mehr an einen offenen Wiesenbereich, sondern an das künftige Siedlungsgefüge.

Es ist daher, wie auch in anderen Bereichen des Stadtgebietes praktiziert, festgesetzt worden, dass im Fallbereich der Bäume ein Sicherheitsabstand von mindestens einer Baumlänge von Gebäuden einzuhalten ist. Daher ist die überbaubare Fläche in einem Abstand von ca. 20 m vom Waldrandbereich festgesetzt worden.
Darüber hinaus soll der angrenzende Waldrand mit heimischen Waldsaumgehölzen bepflanzt und dadurch aufgewertet werden. Hierfür ist eine Anpflanzfestsetzung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzt worden. Dies erfolgte in Abstimmung mit der Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Gifhorn. Lediglich eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen kann als Ausnahme im Waldsaumstreifen erstellt werden, sofern diese in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

Nördlich und östlich des Plangebietes jenseits der angrenzenden Wegeparzellen schließen sich Siedlungsgehölze an. Das im Norden gelegene gehört zu dem Grundstück der benachbarten Hofstelle. Bei dem östlichen Wäldchen handelt es sich um eine städtische Gehölz- und Rasenfläche, auf der ein Spielplatz angelegt ist. Der Abstand der Baugrenzen im Plangebiet von diesen Gehölzflächen ist hier auf ca. 18m reduziert, um in diesem Bereich überhaupt die dringend benötigte Bebauung ermöglichen zu können. Dies ist vertretbar, da das auf demselben Grundstück gelegene, vorhandene Wohnhaus diesen Abstand bereits unterschreitet und es sich um Eigentümeridentität der Flächen handelt, so dass die Verkehrssicherung in einer Hand liegt.
Die städtische Waldfläche, die im Osten an den Walkeweg anschließt, wird im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht durch die Stadt regelmäßig überwacht. Das Heranrücken der Bebauung führt zu einer intensivierten Begutachtung der randständigen Gehölze, um die Sicherheit angemessen zu gewährleisten. Ggf. kann hier im Rahmen der Waldbewirtschaftung ein höhenabgestufter Waldsaum entwickelt werden.

4. Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist dahingehend betroffen, dass die bisher als Pferdeweide genutzte Fläche zum überwiegenden Teil in Bauland umgewandelt wird. Die Fläche wurde bereits an den Erschließungsträger veräußert. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet somit nicht mehr möglich und auch nicht beabsichtigt. Die von einer weiteren Bewirtschaftung der im Westen angrenzenden, verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche und der benachbarten ehemaligen Hofstelle ggf. ausgehenden Emissionen wie z.B. Staub, Geräusche oder Gerüche sind in ortsüblichem Umfang hinzunehmen. Diese sind von jedem Eigentümer und Bewohner innerhalb des Plangebietes zu dulden, zumal es sich dabei um ein Mischgebiet handelt, das keine so hohen Schutzansprüche hat wie z.B. ein Wohngebiet.

5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche, für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und können entsprechend erweitert werden. Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Zentrale Schmutzwasserkanäle sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden. Auf Grund des geplanten Wasserschutzgebietes bestehen erhöhte Anforderungen gemäß der technischen Regelwerke für die zu erweiternde Schmutzwasserkanalisation.
Technische Hinweise der Versorgungsträger, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geäußert wurden, werden an den Erschließungsträger zur Kenntnis und weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Die Nutzung von Erdwärme ist nur stark eingeschränkt möglich. Auskunft hierzu erteilt der Landkreis Gifhorn, Fachbereich 9 – Umwelt (Tel.: 05371/82-691/684).

<u>Niederschlagswasser / Versickerung</u>

Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde von der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses erbrachte, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A138 (ehemals ATV-DVWK A 138) technisch möglich ist. (Das Gutachten „Baugrunderkundung und Baugrundgutachten" des Ingenieurbüros „bsp ingenieure" aus Braunschweig vom 16.02.2015 kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.)

Entsprechend der gutachtlichen Empfehlung soll auf die Anlage einer Regenwasserkanalisation im Plangebiet verzichtet werden. Der Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb der Stadt Gifhorn (ASG) teilt mit, dass ggf. auch eine Ableitung des Niederschlagswassers in den nahen Kanal im Walkeweg erfolgen kann, sofern keine anderen Möglichkeiten bestehen. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll jedoch vorrangig durch diffus flächige Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die untere Wasserbehörde (Landkreis Gifhorn) weist darauf hin, dass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf Straßen bzw. Fahrflächen anfällt, nicht zulässig ist. Damit ist gemeint, dass das anfallende Niederschlagswasser straßenbegleitend an Ort und Stelle zu versickern ist und nicht über eine längere Strecke zu einer gezielten Versickerungsmöglichkeit (z.B. Mulde) geführt werden soll.
Die konkrete Form der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde projektbezogen festgelegt. Dadurch kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards im Plangebiet gewährleistet werden.

Zudem werden durch Versickerung des Niederschlagswassers die bisherigen natürlichen Grundwasserneubildungsraten nicht negativ beeinflusst. Detaillierte Bemessungen und Nachweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

Hinweise an die Bauinteressenten:

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist generell auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser verbleibt gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) beim Grundstückseigentümer.

Auf allen privaten Grundstücksflächen sind daher geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers herzustellen. Die Versickerungsanlagen sind dabei gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vom April 2005) anzulegen.

Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Dabei ist eine diffus flächige Versickerung vorgesehen.

Die Versickerungsanlagen müssen bereits vor der Errichtung der Gebäude fertig gestellt sein um die Wasserhaltung während der Bauphase zu gewährleisten.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers von Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Bei unterkellerter Bauweise ist der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.
Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, wie die Versickerung auf dem Baugrundstück erfolgen wird. Dabei sind die Arbeitsblätter der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.), hier insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 von April 2005, zu beachten.
Darüber hinaus ist das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) von August 2007 zu beachten.
Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen, das die Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß der Bauvorlagenverordnung beinhalten muss.

Die vorgenannten Bestimmungen werden für dieses Baugebiet und die hier vorgesehene, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers für erforderlich und zweckmäßig angesehen, da auf diese Weise eine rechtzeitige und sorgfältige Planung und Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken erzielt werden kann.

Im Sinne einer umfassenden und frühzeitigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer sollen diese Verpflichtungen auch in die Kaufverträge aufgenommen werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet TWSZ IIIA.

Beim Bau von Abwasserkanälen und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 142 vom Januar 2016 sowie das Merkblatt ATV-DVWK-M 146 – Hinweise und Beispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom Mai 2004 – zu berücksichtigen. *(Anm.: Im Juli 2017 erfolgte ein Gelbdruck der DWA-M 146, der ggf. bald in Kraft treten könnte.)*

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) von 2002 zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die bereits am Plangebiet gelegenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Versorgungsträger.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen bzw. –linien der Deutschen Telekom sowie von Vodafone / Kabel Deutschland, an die zur Versorgung der Neubebauung angeschlossen werden kann. Die Leitungsträger machten auf die Gewährleistung des Bestandes und des Betriebes aufmerksam und bitten um rechtzeitige Abstimmung des Netzausbaus. In § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist geregelt, dass eine unterirdische Verlegung Vorrang genießt, soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann. Dies kann für dieses Baugebiet erfolgen. Die rechtzeitige Koordinierung der Anschlüsse wird dem Erschließungsträger aufgegeben und wird durch diesen sichergestellt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gibt die Ermächtigung, die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festzusetzen. Es wurde daher festgesetzt, dass aus Gründen des Ortsbildes alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Die Trassenführung hat dabei innerhalb der Verkehrsflächen (Walkeweg, Planstraße) zu erfolgen.

Im Rahmen der Abwägung der Betreiberinteressen, der städtebaulichen Belange und der Interessen der Kommune als Wegebaulastträger ist eine oberirdische Verlegung gänzlich abzulehnen. In den deutschen Städten und Gemeinden sind Freileitungen seit langen Jahrzehnten nicht mehr Standard und würden zu einer Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes führen. Darüber hinaus sind Freileitungen erheblich anfälliger gegen mechanische Beeinträchtigungen sowie fahrlässige oder bewusste Beschädigungen und widersprechen dem öffentlichen Interesse an der Sicherstellung einer zuverlässigen Versorgung der Bevölkerung.
Unter Abwägung der genannten Belange und Aspekte erfolgt die gewählte Festsetzung.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und ist über die im Plangebiet vorgesehenen Wasserleitungen (DN 100) und Hydranten ausreichend sichergestellt. Bei der Löschwasserbereitstellung sind die Ausführungen der Vorschrift „DVGW W 405 – Hydrantenabstände und –bemessung" zu berücksichtigen und die Hydranten nicht im Bereich von Parkflächen vorzusehen.
Die konkreten Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die öffentlichen Straßen sind in dem Plangebiet so dimensioniert, dass die Müllentsorgung ungehindert stattfinden kann.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) in dem Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Das Gebiet war bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten oder gewerbliche Altstandorte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor. Werden jedoch bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

Kriegseinwirkungen

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - LGLN kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden.
Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor; grundsätzlich kann dies aber nicht ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn eine Luftbildauswertung zu veranlassen.
Erdarbeiten sollten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hannover,
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
Tel. 0511-106-3000
Fax 0511- 106-3095
e-mail: kbd-einsatz@lgln.niedersachsen.de

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung hat ein Gutachterbüro die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft sowie durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen in der Nähe des Plangebiets berechnet und beurteilt.
(Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg" der Stadt Gifhorn" des Ingenieurbüros „Lairm Consult GmbH" aus Bargteheide vom 21.09.2016 kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.) Die nachfolgenden Zitate entstammen diesem Gutachten.

Verkehrslärm:
Die maßgeblichen Belastungen aus Verkehrslärm sind durch den Straßenverkehr auf der B 188, der Celler Straße und der B 4 gegeben.
„Die Straßenverkehrsbelastungen (DTV – durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an allen Tagen des Jahres) und die maßgeblichen Lkw-Anteile für die B 188 und B 4 wurden einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 der Landesbehörde Niedersachsen entnommen. Zur Hochrechnung auf den Prognosehorizont 2025/30 wurde eine allgemeine Verkehrssteigerung von etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr berücksichtigt (Hochrechnungsfaktor: 1,1)."

Demnach ist für den maßgeblichen Streckenabschnitt der B 188 ein DTV von 13.797 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 7,1 % (tags/nachts) anzusetzen.
Für die Celler Straße sind ein DTV von 4.928 Kfz/24h westlich des Walkeweges und 5.495 Kfz/24h östlich des Walkeweges anzusetzen. Der Lkw-Anteil wurde jeweils mit 12,1 % tags und 10,6 % nachts angesetzt. Für den Walkeweg wurde ein DTV von 123 Kfz/24h sowie ein Lkw-Anteil von 3,0 % tags (0,0% nachts) angesetzt. Für die B 4 nördlich der Celler Straße beträgt der angesetzte DTV 21.394 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil tags und nachts von jeweils 10,3 %.

Auf Basis dieser Eingangsdaten sind die zu erwartenden Verkehrsgeräusche berechnet und beurteilt worden. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 („Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen").

Dabei wurden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zugrunde gelegt.

Da es über den Abwägungsspielraum keine Regelungen gibt, wurden zur Beurteilung des Verkehrslärms hilfsweise die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) herangezogen. Es wird davon ausgegangen, dass die 16. BImSchV rechtlich insoweit nicht strittig ist. Diese Grenzwerte liegen für Mischgebiete bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Das Gutachten stellt fest: *„...dass der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64dB(A) tags überall innerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten wird. Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert nachts von 54 dB(A) für Mischgebiete im gesamten Plangebiet eingehalten.*

Aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109."

„Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Hinsichtlich der Außenwohnbereiche ergeben sich aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte keine Einschränkungen."

Hinsichtlich der bereits vorhandenen sowie der geplanten Bebauung am Walkeweg sind die durch den vorliegenden Bebauungsplan (Mischgebiet) möglicherweise induzierten Zusatzverkehre in die Beurteilung einzubeziehen. Dabei sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Eine Überschreitung dieser Werte gem. DIN 18005 wäre erst ab einem DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von über ca. 1.000 Kfz zu vermuten. Die laut Bebauungsplan zulässigen Nutzungen (insb. Gewerbe, gesundheitliche Einrichtungen und Wohnen) verursachen erfahrungsgemäß keine solche Frequentierung. Eine Unverträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie am Walkeweg, dessen Bereich als faktisches Mischgebiet einzustufen ist, ist daher grundsätzlich nicht gegeben.

Aufgrund der bisher von einem Investor vorgesehenen Planungen wird von ca. 500 Kfz-Bewegungen pro Tag im Plangebiet ausgegangen. Für die Praxis-Mitarbeiter sowie die vorgesehenen (Senioren-) Wohnungen wurden 300 Kfz-Bewegungen pro Tag angenommen. Dies ergibt einen DTV von 800. Da die Werte der DIN 18005 für Mischgebiete bis zu einem DTV von ca. 1.000 jedoch nicht überschritten werden, sind auch bei der konkret geplanten Nutzung keine Überschreitungen der Mischgebiets-Werte anzunehmen.

Gewerbelärm:
Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden Wohnnutzung, die einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Südwestlich angrenzend ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet per Bebauungsplan festgesetzt, dessen zulässige Schallemissionen auf die Orientierungswerte eines Mischgebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) reglementiert sind.
Westlich daran anschließend befinden sich per Bebauungsplan festgesetzte Gewerbeflächen. Etwas weiter nördlich des Plangebietes liegt eine Hundeschule. Östlich des Walkeweges befinden sich ein Gastronomiebetrieb und Wohnnutzung.

Das Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen: *„Belastungen aus Gewerbelärm sind durch einen südlich gelegenen Discounter, eine südwestlich vorhandene Bäckerei, ein Fitness-Studio und einen Sanitärfachhandel sowie eine nördlich gelegene Hundeschule sowie weitere gewerbliche Nutzungen gegeben."*

„Für den Tageszeitraum ist für den regulären Betrieb insgesamt festzustellen, dass der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags für Mischgebiete aus der Gesamtbelastung im Plangeltungsbereich überwiegend im Plangeltungsbereich eingehalten wird. Lediglich in einem kleinen Teilbereich im südwestlichen Eckbereich des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert geringfügig um weniger als 1 dB(A) überschritten. Die Anforderung der TA Lärm für Mischgebiete tags werden damit aus der Gesamtbelastung erfüllt, da eine Überschreitung um nicht mehr als 1dB(A) unter Berücksichtigung der Vorbelastungen zulässig ist.

Im Nachtzeitraum wird sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets um mehr als 1 dB(A) überschritten. Gemäß TA Lärm ist eine Überschreitung um nicht mehr als 1 dB(A) unter Berücksichtigung der Vorbelastungen zulässig. Somit werden die Anforderungen der TA Lärm nicht überall erfüllt."
„Aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwerts um mehr als 1 dB(A) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Westlich des Plangebiets ist ein Waldgebiet vorhanden. Aufgrund der Einhaltung von Abstandsflächen zu Waldgebieten ist die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme im Westen des Plangebiets nicht möglich. Einer Lärmschutzwand an der südlichen Plangebietsgrenze weist aufgrund der Lage der maßgeblichen Gewerbequellen keine beurteilungsrelevante Wirksamkeit auf.

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der Belastung aus Gewerbelärm nachts kann im Erdgeschoss und im Obergeschoss durch folgende Maßnahmen hergestellt werden:
An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Bereichen ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf den lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von nicht öffenbaren Fenstern). Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit öffenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Wohnküchen dagegen zählen zu den schutzbedürftigen Räumen. Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.
Auch durch Abrücken der Baugrenzen nach Norden bzw. Osten können die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Für den Fall des seltenen Ereignisses, dass im südwestlich des Plangebiets gelegenen Bäckereibetrieb im Nachtzeitraum eine Mehlanlieferung mit einem Silowagen erfolgt, lässt sich feststellen, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete für seltene Ereignisse von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten wird.
Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm für den Tageszeitraum und unter Berücksichtigung des Ausschlusses von Immissionsorten für den Nachtzeitraum entsprochen."

Die Erstellung einer Lärmschutzwand wird aus den oben genannten Gründen und aufgrund ihrer abschottenden Wirkung für nicht akzeptabel angesehen. Die Erstellung eines Walles könnte allein aus räumlichen Gründen nicht erfolgen, denn eine dafür erforderliche Reduzierung der Baugrundstücke würde eine Erschließung des Gesamtgebietes auch unter

wirtschaftlichen Aspekten nicht mehr rechtfertigen. Insofern erfolgen weitere Festsetzungen zur Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Hinzuzufügen ist, dass die bei Gewerbelärm anzuwendende TA Lärm im Gegensatz zur DIN 18005 nicht von einem Beurteilungszeitraum von acht Stunden ausgeht (22-6 Uhr), sondern die lauteste Nachtstunde zugrunde legt. Geräusche oder Geräuschspitzen, die eigentlich nur kurzzeitig einwirken, können somit eine Erhöhung des Beurteilungspegels um rechnerisch 9 dB(A) bewirken. (Dies würde vom menschlichen Ohr in etwa als eine Verdoppelung der Lautstärke empfunden werden.) Diese unterschiedliche Beurteilungsmethodik kann dazu führen, dass ein Gutachten, das nach den Kriterien der TA Lärm erstellt ist, Immissionskonflikte darstellt, die nach einer Beurteilung gemäß der DIN 18005 keine Probleme bereiten würden. Insofern ist das vorliegende Schallgutachten rechtlich korrekt, stellt aber aufgrund der Anwendung der TA Lärm höhere Anforderungen an den Lärmschutz als die DIN 18005. Diese höheren Anforderungen an den Lärmschutz werden bei der vorliegenden Planung und bei der Abwägung berücksichtigt und eingehalten.

Aufgrund der dringenden Nachfrage nach Baugrundstücken für gesundheitliche Einrichtungen sowie für Wohnbebauung, insbesondere in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen Gifhorns, und aufgrund der Knappheit von zur Verfügung stehenden Flächen, wird die Beplanung des vorliegenden Bereiches als praktikable und vertretbare Möglichkeit angesehen, weiteres Bauland zu erschließen.
Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Celler Straße erfahren dadurch keine Einschränkungen. Denn das der Planung zugrundeliegende Schallgutachten geht von den höchstmöglichen, zulässigen Emissionen der Betriebe aus, die ihnen im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baugenehmigung) zustehen. Konfliktsituationen können sich daher nicht ergeben, da sich die weitere Existenz und Entwicklung der Handwerksbetriebe auch nur in eben diesem vorhandenen rechtlichen Rahmen bewegen darf. Diese höchstmöglichen Emissionen der Betriebe wiederum sind bei der Planung des Baugebietes berücksichtigt worden.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind hinsichtlich des Schallschutzes keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Gerüche:
Im Rahmen der Bauleitplanung ist ebenfalls der Schutz vor Geruchsimmissionen sicherzustellen. Südwestlich des Plangebietes befinden sich eine Bäckerei und zwei Kfz-Lackierbetriebe. Daher erfolgte eine Geruchsimmissionsprognose. Auf der Grundlage von Betriebsbeschreibungen unter Berücksichtigung der örtlichen und meteorologischen Verhältnisse wurden entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen die möglichen Geruchsimmissionen ermittelt.
(Das Gutachten "Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg" der Stadt Gifhorn" des Ingenieurbüros „Lairm Consult GmbH" aus Bargteheide vom 16.10. 2015 kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.) Die nachfolgenden Zitate entstammen diesem Gutachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gerüche keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen (wie Lärm) hervorrufen sondern lediglich belästigend wirken können. Dabei ist zu berücksichtigen, von welcher Quelle Gerüche ausgehen. So wirken Gerüche z.B. aus der Rinderhaltung nur halb so belästigend wie Gerüche aus der Geflügelhaltung. Andererseits wirken Gerüche z.B. einer Brauerei oder aus der Tierhaltung wesentlich belästigender als Gerüche aus einer Bäckerei, die sogar meist als angenehm empfunden werden. Dieser Umstand fließt in die Abwägung mit ein. Überschreitungen der Geruchsimmissionsrichtwerte um bis zu 15% sind darüber hinaus abwägungstauglich. Dies gilt auch für die Außenwohn- bzw. Gartenbereiche, da diese eine geringere Schutzwürdigkeit als Wohnräume genießen.

Die Gutachter kommen zu folgenden Ergebnissen:
„Die Geruchsimmissionen zweier Lackierereien wurden vorab ermittelt und stellten sich im Plangebiet als irrelevant heraus, wobei gegenüber dem derzeit vorhandenen Betrieb deutlich höhere Emissionen angenommen wurden."
„Im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert für Wohngebiete (und Mischgebiete MI) von 10% im Bereich der vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten. Die Geruchshäufigkeiten nehmen von 17 % der Jahresstunden in der südwestlichen Ecke des Plangebiets nach Osten und Nordosten auf 2% ab."
„Weitere landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Anlagen, von denen relevante Geruchsemissionen ausgehen, sind im Umfeld nicht vorhanden.
„Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Bereich der geplanten schutzwürdigen Nutzungen der für allgemeine Wohngebiete heranzuziehende Immissionswert von 0,10 (entspricht 10% der Jahresstunden) überall eingehalten wird. Der Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist somit sichergestellt."

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange und bei Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Gegebenheiten sind hinsichtlich des Schutzes vor Gerüchen keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Auftreten sonstiger Immissionen (Staub, Erschütterungen usw.) im Plangebiet ist nicht bekannt.

7. Archäologie und Denkmalpflege

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich aber um eine Fläche, die als ehemaliger Standort einer Walkemühle im 18. und 19. Jahrhundert historisch belegt ist. Darum ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen.

Der Beginn der Erdarbeiten (Erschließung der Verkehrsflächen) ist rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem ehrenamtlichen Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

keine

9. Sonstige Hinweise

Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme ist nur stark eingeschränkt möglich. Auskunft hierzu erteilt der Landkreis Gifhorn, Fachbereich 9 – Umwelt.

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerks Gifhorn und entsprechend des Antrages der Stadt Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder verboten.
Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm ergibt sich ebenfalls, dass die Anforderungen des Trinkwasserschutzes bei der Planung des Gebietes zu beachten sind.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg", Teilbereich 1, beinhaltet die Ausweisung eines Mischgebietes.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 12.060 m² befindet sich am Nordwestrand der Stadt Gifhorn, nördlich der Celler Straße und westlich angrenzend an den Walkeweg. Zurzeit werden die zukünftigen Bauflächen landwirtschaftlich genutzt. Nur im Norden des Plangebietes, unmittelbar am Walkeweg, ist eine Teilfläche – der Gartenbereich einer ehemaligen Hofstelle – mit in das Plangebiet aufgenommen worden, um auch dort den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen.

Mit der Planung soll die aktuell bestehende Nachfrage für Bauland gedeckt werden, um insbesondere die Realisierung von gesundheitlichen Einrichtungen und Seniorenwohnen zu ermöglichen. Voraussichtlich werden ein Praxisgebäude sowie weitere Wohngebäude mit insgesamt etwa 27 Wohneinheiten entstehen.

Das Baugebiet wird über einen Stichweg mit Wendeanlage und über den Walkeweg verkehrlich erschlossen. Der Walkeweg mündet in die Celler Straße, die wiederum an die B 188 anbindet und den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt.

Für das gesamte Baugebiet ist eine Versickerung des Regenwassers am Ort vorgesehen. Dieses Ziel gilt sowohl für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch für die privaten Bauflächen. Das Regenwasser von Straßen, befestigten Wegen und Plätzen soll über die belebte Bodenschicht versickert werden. Auf privaten Grundstücken haben die Eigentümer selbst für geeignete Versickerungsanlagen zu sorgen. Auf den Einbau einer Regenwasserkanalisation wird in diesem Bereich voraussichtlich daher verzichtet.

Alternativ kann zur Regenwasserversickerung auch ein Rigolensystem im Plangebiet eingesetzt werden. Hierzu ist jedoch die Zustimmung des Landkreises Gifhorn als untere Wasserbehörde erforderlich, die spätestens in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren einzuholen ist.

Eine im Südwesten des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewährleistet einen ausreichenden Abstand zur dortigen Waldfläche, um eine Gefährdung von Menschen und Gebäuden durch Windbruch möglichst auszuschließen. Zugleich wird durch die Pflanzfläche die ökologische Funktion des Waldrandbiotops gestützt.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind sowohl innerhalb des Plangeltungsbereiches als auch außerhalb im Ausgleichsflächenpool Wilsche und in der Iseaue, Gemarkung Gamsen, vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind im Umweltbericht beschrieben und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gifhorn geregelt und gesichert.

Der Bedarf an Grund und Boden ist abgerundet in nachfolgender Aufstellung zusammengefasst:

Baufläche MI (GRZ=0,4)	9.530 m²
(darin Fläche Anpflanzfestsetzung 400 m²)	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.530 m²
(Bestand „Walkeweg" 840 m²)	
(Planstraße 1.690 m²)	
Plangebiet gesamt	12.060 m²

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1, Absatz 1 bis 6, niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, 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.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) hat der Artenschutz im Plangebiet eine besondere Bedeutung. Vorhandene Lebensstätten von wild lebenden Tieren müssen entsprechend § 44 BNatSchG berücksichtigt werden. Zur Bewältigung dieser Anforderungen wurden gutachtliche Untersuchungen durchgeführt.

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) ist im Plangebiet eine Regenwasserversickerung festgesetzt. Hierdurch wird der Zielvorgabe des schonenden Umganges mit den Schutzgütern Boden und Wasser nachgekommen.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Belange von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beschreibt seinen Zweck in § 1 Abs. 1 folgendermaßen:

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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 Lärmimmissionen - und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung.

So sind die in der 16. BImSch-Verordnung genannten Lärmgrenzwerte als Anhaltswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten heranzuziehen. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt in diesem Zusammenhang die DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau –, die ebenso Lärmorientierungswerte für die Abwägung vorgibt

Für das Plangebiet „Walkeweg" sind Lärm- und Geruchsimmissionen, die von den benachbarten Gewerbebetrieben und vom Kfz-Verkehr auf der Celler Straße ausgehen können, von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen.

Für den Umgang und die Bewirtschaftung von Gewässern – und dazu zählt auch das Grundwasser – sind in § 6 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) Grundsätze zur Gewässerbewirtschaftung aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind aus Absatz 1 folgende Vorgaben von Bedeutung:

Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,

- *ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,*

- *sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch im Interesse Einzelner zu nutzen,*

- *bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.*

Im Hinblick auf diese Ziele waren im Plangebiet die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und auf den Niederschlagswasserabfluss zu berücksichtigen, die von Bodenversiegelungen und -überbauungen hervorgerufen werden.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1994) stellt den Gartenbereich der ehemaligen Hofstelle als bestehendes Siedlungsgebiet dar. Die für die Neubebauung vorgesehene Weidefläche liegt innerhalb eines Bereiches, für den der Landschaftsplan abrundend eine Siedlungsentwicklung empfiehlt.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan ist eine Beurteilung der Grünlandfläche nicht enthalten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die 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

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete
- 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
- 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.

Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 115. Flächennutzungsplanänderung wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt, auf die hier Bezug genommen wird. Für einige Umweltbelange wurde dabei festgestellt, dass sie nicht von der Planung berührt werden. Hierzu gehören Auswirkungen auf:

- Europäische Schutzgebiete
- Kultur- und Sachgüter
- Energie
- Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben

Diese Umweltbelange sind auch auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden hier daher auch nicht weiter behandelt.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen. Die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ist dort in die folgenden 3 Kategorien unterteilt:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

(Quelle: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

Für die anderen Schutzgüter und Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden durch mehrere Kartierdurchgänge zwischen Februar und Juli 2015 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurden dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden 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 festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zum Bebauungsplan „Walkeweg" hat die GbR Biodata, Braunschweig, im September 2015 einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz ausgearbeitet. Dem Nachfolgenden liegt diese Ausarbeitung gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst zu Grunde. Der Fachbeitrag ist bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung, einzusehen.

Bestandsaufnahme

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Mai 2015 durch Geländebegehung aufgenommen worden.

Gegenwärtig beinhaltet das Plangebiet eine strukturarme Pferdeweide mit mehr oder weniger geschlossener, niedrigwüchsiger Vegetationsdecke des Biotoptyps „Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden". Hier haben sich typische Arten extensiv bewirtschafteter Weiden angesiedelt (Wertstufe 2).

Die Grünlandfläche erstreckt sich zwischen der bestehenden Bebauung im Süden, die überwiegend Merkmale eines Gewerbegebietes aufweist, und der Hofstelle im Norden. Zur Straße hin ist der Hofstelle eine Fläche geringen Ausmaßes vorgelagert, die dem Biotoptyp „Artenarmer Scherrasen" zuzuordnen ist (Wertstufe 3).

Im Norden, Osten und Südwesten grenzen Waldbereiche an das Plangebiet an. Nach der Waldfunktionenkarte Niedersachsen haben die Waldflächen im Norden und Südwesten eine besondere Schutzfunktion für / gegen Klima und Lärm (Gewichtsstufe II). Für den Waldbestand im Osten, also jenseits des Walkeweges, ist keine besondere Schutzfunktion dokumentiert.

Alle genannten Waldflächen liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Eine Änderung der Nutzung dieser Flächen oder ihrer rechtlichen Stellung als Wald nach NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) ist mit vorliegender Bauleitplanung daher nicht verbunden.

Eine schematische Darstellung der Biotoptypen im Plangebiet ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Abb. 2-2: Übersicht über die im Bereich der Vorhabensfläche vorkommenden Biotoptypen.
BZE Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Arten; GET Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden; GIF Sonstiges feuchtes Intensivgrünland; GRA Artenarmer Scherrasen; HEA Allee/Baumreihe des Siedlungsbereiches; HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereiches; HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten; ODS Verstädtertes Dorfgebiet; OGG Gewerbegebiet; OVW Weg
Kartengrundlage: Stadt Gifhorn

Angaben zu Nutzungen, Wertstufen und Flächengrößen der Biotoptypen im Plangebiet sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Biotoptyp	Nutzung	Abk.	ca. Flächengröße [m²]	Wertstufe (WS)
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	Pferdeweide	GET	10.370	2
Artenarmer Scherrasen	Zierrasen	GRA	850	3
Weg	Verkehr	OVW	840	2

Keiner der im Gebiet vorkommenden Biotope fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungssituation und Biotopausstattung im Plangebiet. Anstelle der bisherigen Pferdeweide und der Zierrasenfläche werden eine Bebauung mit Gebäuden, Verkehrswegen und PKW-Stellflächen treten. Der Walkeweg wird ortsüblich ausgebaut werden.

Unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Waldbereiche bestehen nicht. Konflikte zwischen der zukünftigen Nutzung im geplanten Mischgebiet und der Waldnutzung sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur rationellen Nutzung des Plangebietes ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht sinnvoll. Diesbezüglich sind daher keine Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen zu treffen.

Im Südwestteil des Plangebietes ist innerhalb des Mischgebietes Anpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzfestsetzung dient der Wahrung eines ausreichenden Abstandes zum daran anschließenden Wald und der Verringerung von etwaigen Beeinträchtigungen von Waldrandbiotopen.

Zwischen den nördlichen und östlichen Waldbereichen und der geplanten Bebauung verläuft der Walkeweg bzw. die Zuwegung zu einer benachbarten Hofstelle. Diese Trennung unterbindet erhebliche Beeinträchtigungen der Waldbiotope. Diesbezüglich sind weitere Abstandsflächen mit Anpflanzfestsetzungen daher nicht erforderlich.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, die den Grad der Erheblichkeit überschreiten, sind für das Extensivgrünland trockener Mineralböden (Pferdeweide) zu erwarten. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland und Verkehrsfläche hat eine Wertminderung um eine Stufe zur Folge.

Aufgrund dieser erheblichen Beeinträchtigungen sind nach § 1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, über die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist.
Die Art, der Umfang und der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen und orientiert sich an der hier zugrunde gelegten Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Danach ist die Differenz der Wertstufen (WS) heranzuziehen, die sich aus der

Gegenüberstellung des beeinträchtigten Lebensraumes vor und nach der Umsetzung der Planung ergibt.

Eine Wertminderung um eine Stufe soll nach den o.g. Hinweisen auf einer gleichgroßen Fläche kompensiert werden.
Im vorliegenden Fall hat das betroffene „Extensivgrünland" die Wertstufe 2 und wird - unter Abzug der Fläche des Pflanzgebotes - vollständig durch die Umwandlung in Bauland und Verkehrsfläche auf die Wertstufe 3 abgesenkt. Der sich daraus ergebende Wertverlust von einer Stufe wird in einem Flächenverhältnis von 1 : 1 ausgeglichen. Diesem Verhältnis entsprechend wird eine Ausgleichsfläche in der Größe von 9.970 m² zu Grunde gelegt.

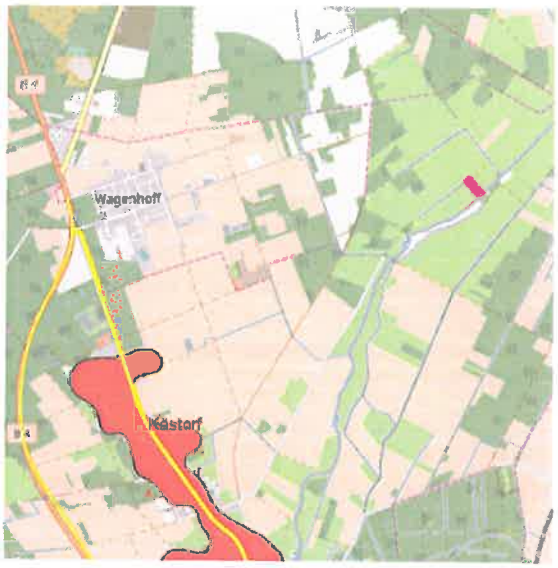
Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Der Ausgleich wird daher auf einer Fläche in der Iseaue umgesetzt. Es handelt sich dabei um das städtische Flurstück 48/2 der Flur 3 in der Gemarkung Gamsen mit einer Gesamtgröße von 8.575 m². Der überwiegende Anteil des Flurstückes mit einer Flächengröße von 6.495 m² wird als Grünland genutzt, der übrige Teil mit einer Größe von 2.080 m² ist bewaldet.

Dieses Flurstück wird zukünftig nach den Richtlinien des eingetragenen Vereins Aktion Fischotterschutz, Hankensbüttel, extensiv bewirtschaftet. Alle Einzelmaßnahmen haben sich am Ziel der Revitalisierung in der Ise-Niederung zu orientieren. Nach Abstimmung mit der Aktion Fischotterschutz sind folgende Auflagen auf dem Flurstück 48/2 einzuhalten:

- Nutzung ausschließlich als Mähwiese
- Keine Pflegeumbrüche oder Nachsaaten
- Jährliche Mahd nach dem 15. Juni von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen; das Mähgut ist abzuräumen
- Keine maschinelle Bearbeitung vom 01.03. bis 15.06.
- Eingeschränkte Nutzung von Düngemitteln
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel
- Kein Neu- oder Ausbau von Entwässerungseinrichtungen
- Keine künstliche Beregnung jeglicher Art
- Einhaltung eines mindestens 10 m breiten Randstreifens zur Ise
- Keine Nutzung oder Bewirtschaftung der Waldflächen

Als Ausgleich wird das gesamte Flurstück 48/2 herangezogen und in das Biotopkonzept der Aktion Fischotterschutz - Revitalisierung der Ise-Niederung - eingefügt. Die Bewirtschaftungsvorgaben werden als Baulast auf dem Flurstück festgelegt und sind damit gesichert.

In nachfolgender Abbildung ist die Ausgleichsfläche dargestellt.



Gemarkung Gamsen, Flur 3, Flurstück 48/2

Der noch verbleibende Teil des Ausgleichs von 1.395 m² Fläche wird im Ausgleichsflächenpool Wilsche nachgewiesen.

Der Ausgleichsflächenpool Wilsche befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes. Aufgrund der veränderten Aufgaben der Bundesgrenzschutz-einheit am Standort Gifhorn wurde dieses Gelände aufgegeben und veräußert. Im Zuge des Verkaufs der BGS-Liegenschaft hat die Stadt Gifhorn das Nutzungsrecht für einen Teilbereich von 28 Hektar erworben, um hier konzentriert naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen. Zur dauerhaften Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit dem jetzigen Eigentümer eine entsprechende unbefristete vertragliche Regelung getroffen und das Nutzungsrecht als unbefristete Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Gifhorn im Grundbuch vermerkt.

In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ausgleichsflächenpool planungsrechtlich dargestellt und erläutert. Das Konzept ist auf die Entwicklung des Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide (HC) ausgerichtet. Dieser Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den dort vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Walkeweg" wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 1.395 m² mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Dazu wird das gesamte Totholz von dieser Teilfläche abgeräumt, um eine Nährstoffanreicherung im Boden infolge der Holzzersetzung zu unterbinden. Desgleichen werden der aufkommende Birken- und Kiefern-aufwuchs sowie größere Ausbreitungsfelder der Drahtschmiele beseitigt. Hierdurch werden die standörtlichen Voraussetzungen

geschaffen, damit sich die Pflanzenarten einer Zwergstrauchheide aus eigenem Potenzial auf der Ausgleichsfläche entwickeln können.

Mit diesen bodenvorbereitenden Maßnahmen und einer anschließenden Entwicklungspflege wird eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe erzielt und der Ausgleich für den Verlust des Biotoptyps „Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden" hergestellt.

Die hier dargestellten Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Für die Anpflanungsfläche mit der Bezeichnung „pfg" ist im Bebauungsplan eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 7). Ein Ausgleich für diese Fläche ist nicht erforderlich, da der Anpflanzung ebenfalls die Wertstufe 2 zugeordnet wird und ein Wertstufenverlust im Vergleich zum überplanten extensiven Grünland damit nicht vorliegt.

Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Farn- und Blütenpflanzenarten

Das Vorhabensgebiet selbst und Teile der näheren Umgebung wurden Anfang Mai und Ende Juni 2015 hinsichtlich möglicher Wuchsstellen von Farn- und Blütenpflanzen untersucht.

Von Pflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, kommen im Untersuchungsgebiet die Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und die Eibe (*Taxus baccata*) vor. Die Wuchsstellen befinden sich allerdings im Eichenwald unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, sodass mit Beeinträchtigungen nicht zu rechnen ist.

Des Weiteren haben sich keine Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen im Planungsgebiet oder in unmittelbar angrenzenden Bereichen ergeben.

Fledermäuse

Zur Überprüfung einer möglichen dauerhaften Nutzung der Gebäude und der Altbäume als Quartier für Fledermäuse sind im Juli 2015 zwei Detektorbegehungen während der ersten abendlichen Ausflugsphase im Umfeld der Hofstelle bzw. der Vorhabensfläche durchgeführt worden. Weiterhin wurden während der Detektorkontrollen zwei so genannte Horchboxen in bzw. an den Nebengebäuden der Hofstelle ausgebracht.

Bei den beiden durchgeführten Detektor-Erfassungen im Juli 2015 wurden im Untersuchungsraum mindestens sechs Fledermausarten über die Rufanalyse und / oder anhand der optischen Erfassungen gesichert auf Artniveau nachgewiesen: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Langohr (*Plecotus* spec.), Wasserfledermaus

(*Myotis daubentonii*). Daneben sind Tiere der Gattung *Myotis* erfasst worden.

Der Vorhabensbereich hat eine mittlere bis hohe Bedeutung als Jagdhabitat für die mindestens sechs vorkommenden Fledermausarten. Bedeutung als Jagdhabitat hat vor allem das Grünland mit dem alten Obstbaumbestand nördlich der Hofstelle sowie der Gehölzrand im Bereich der Vorhabensfläche, da diese Bereiche quartiernah gelegen sind, wie die frühen Beobachtungen kurz nach der Ausflugszeit zeigen.

Ein Quartierpotenzial im Bereich der Hofstelle ist gegeben, doch wurde nur eine nachrangige Nutzung festgestellt. Hinsichtlich der Flugrouten der Fledermäuse sind die Leitstrukturen entlang der Kirchstraße und deren Verlängerung über die Hofstelle in den westlich gelegenen Eichenbestand von Bedeutung und entsprechend zu erhalten.

Individuenreiche Quartiere von Fledermäusen konnten im Umfeld der Hofstelle nicht festgestellt werden, lediglich in der Scheune fanden sich Hinweise auf eine gelegentliche Nutzung als Fraßplatz / Zwischenquartier.

Einen wesentlichen Konflikt stellt daher die Beeinträchtigung / der Verlust des Jagdhabitats dar. Von zentraler Bedeutung im Bereich der Vorhabensfläche ist dabei der südliche Bereich entlang der bestehenden Bebauung bzw. des Randes des Gehölzbestandes. Daher sind der

- Erhalt des Gehölzsaumes inklusive eines Pufferstreifens entlang der südlichen Grenze des Vorhabensgebietes (jetziger Kronenbereich zzgl. eines Puffers) und der
- Erhalt des Grünlandes nördlich des Vorhabensbereiches anzustreben.

Brutvögel

Die Brutvogelfauna wurde flächendeckend in vier Kartierungsdurchgängen untersucht. Der Kartierungszeitraum für die Erfassung der Brutvogelfauna erstreckte sich von Mai bis Juli 2015.

Bodenbrüter wurden im Bereich der Vorhabensfläche nicht festgestellt. Die für Vögel wesentliche Funktion des Grünlandes innerhalb des Geltungsbereiches ist die eines Nahrungshabitats.
Die Grünlandfläche im Plangebiet hat eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verbreitete Vogelarten der umgebenden Siedlungsbereiche, darunter ist auch der streng geschützte Grünspecht anzunehmen. Da im Planungsgebiet dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten nicht nachgewiesen sind, resultiert kein Verbotstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz. Insgesamt hat das untersuchte Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für Brutvögel.

Gesamteinschätzung

Das Plangebiet »Walkeweg« umfasst die vegetationsbestimmten Biotoptypen »Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden« und »Artenarmer Scherrasen«. Diese fallen nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz nach dem BNatSchG.

Des Weiteren stellt das Plangebiet keinen Dauerlebensraum für gesetzlich geschützte bzw. landes- oder bundesweit bestandsbedrohte Farn- und Blütenpflanzen bzw. Tierarten dar. Nachweislich werden Teile des Planungsraumes als Jagdrevier oder als Flugroute von Fledermäusen genutzt. Die ebenfalls auf der überplanten Grünlandfläche gesichteten, Nahrung suchenden Vogelarten können auf die umliegenden Flächen ausweichen. Eine Bebauung des Grünlands bewirkt dementsprechend einen Teilverlust ihres Nahrungsraumes.

Die Säume der Gehölze entlang der Grenzen des Vorhabensbereiches übernehmen eine wichtige Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse. Nach derzeitiger Datenlage ist eine aus Gründen des Artenschutzes rechtlich nicht zulässige Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Bereiche wenig wahrscheinlich. Gleiches gilt auch für die in den Untersuchungsbereich einbezogene bestehende Hofstelle. Die Lebensraumfunktion für Fledermäuse bleibt somit erhalten.

Zum Erhalt und zum Schutz der ökologischen Funktion des südwestlich angrenzenden Waldrandes ist eine Anpflanzungsfestsetzung für standortheimische Gehölzarten zwischen dem Wald und dem Neubaugebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Der Bodenaufbau im Plangebiet ist auf Einwirkungen der Weichsel-Kaltzeit zurückzuführen. Abgelagerte Sande und Flugsande haben in dieser Zeit einen sandigen Unterboden gebildet. Durch chemisch-physikalische Reaktionen des Bodenkörpers (der Mittel- und Feinsande) mit dem Grundwasser hat sich der Bodentyp eines Podsols entwickelt.

Für den Bereich der als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche liegt eine Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure, Braunschweig, 2015) vor. Hiernach steht der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 m bis 0,7 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Es handelt sich dabei um einen humosen, feinsandigen Mittelsand.

Unterhalb des Oberbodens wurde bis zur erbohrten Endteufe von 5,0 m unter GOK ein feinsandiger Mittelsand erkundet, der im oberen Schichtenbereich schwach schluffige Beimengungen oder Schluffstreifen enthält. Der Sand weist eine Schichtmächtigkeit bis ca. 4,7 m auf.

Aus diesem Aufbau ergeben sich Eigenschaften des Bodens, die besonders für den Wasserkreislauf von Bedeutung sind. Die oberflächennah anstehenden Sande bewirken eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser (vergl. a. Schutzgut Wasser). Allerdings können die Schluffanteile Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens hervorrufen.

Einzelheiten sind dem bei der Stadt Gifhorn einsehbaren Gutachten zu entnehmen.

Die Oberbodenschicht der Grünlandflächen (Extensivgrünland, Scherrasen) ist durch die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Bearbeitung im Aufbau verändert, sodass der Wert des Bodens im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturhaushalt ist.

Für die Grundwasserneubildung und die Niederschlagswasserrückhaltung hat der Boden ebenfalls eine allgemeine Bedeutung.

Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen (Altlasten oder Altstandorte) im Plangebiet liegen der Stadt Gifhorn nicht vor.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung der Grünlandflächen durch Straßenverkehrsflächen und Gebäude führt im neuen Baugebiet zwangsläufig zu einem Verlust an Boden. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3), sodass ein Wertverlust von einer Stufe eintritt.

Der voraussichtliche Bodenverlust im gesamten Plangebiet wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt und kann maximal 7.168 m² betragen. Die rechnerische Ermittlung dieses Wertes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Festgesetzte Nutzungsart	*Baufläche*	*Grundflächenzahl GRZ*	*Zulässige Überschreitung nach § 19 BauNVO*	*Maximal möglicher Bodenverlust (Baufläche x GRZ + Überschreitung)*
Baufläche (MI ohne pfg)	9.130 m²	0,4	50 %	5.478 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Bestand „Walkeweg")	1.690 m²	-	-	1.690 m²
				∑ 7.168 m²

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Mit der Ausweisung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen wird die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan jedoch auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Grundsätzlich sollen Bodenverluste - entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des ehemaligen NLÖ - über die Bodenrückgewinnung durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Brachflächen oder Ruderalfluren hergestellt werden. Dabei soll das Verhältnis von Bodenverlust zur Ausgleichsfläche 1 : 0,5 betragen, soweit es sich um Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt.

Für das Plangebiet „Walkeweg", in dem ein Bodenverlust von maximal 7.168 m² Fläche möglich ist, bedeutet das nach diesen Empfehlungen einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.584 m² Fläche. Die Berechnung von Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

Festgesetzte Nutzungsart	Baufläche [m²]	Maximal möglicher Bodenverlust [m²]	Ausgleichsfläche [m²]
Baufläche	9.130	5.478	2.739
Verkehrsfläche	1.690	1.690	845
			∑ 3.584

Für den ermittelten Ausgleichsbedarf wird eine Fläche im Ausgleichsflächenpool Wilsche herangezogen, da Flächen zur Bodenrückgewinnung nicht zur Verfügung stehen. Die dort vorgesehene Ausgleichsmaßnahme „Entwicklung einer Zwergstrauchheide" wurde bereits unter der Überschrift „Schutzgut Tiere und Pflanzen" erläutert. Zusätzlich wird dort nun auch die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden auf einer Fläche von 3.584 m² umgesetzt. Insgesamt wird also eine Fläche von 4.979 m² als Zwergstrauchheide angelegt. Die im Ausgleichsflächenpool vorgesehenen Maßnahmen werden von der Stadt Gifhorn auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt (§ 135a BauGB). Die jeweilige Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist durch die Trennung des Grundwasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die quartären drenthestadialen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unterhalb der bis zu 15 m mächtigen Sande liegt die Drenthe Hauptmoräne mit einer Mächtigkeit von max. 20 m und bildet die trennende Einheit zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter.

Die Grundwasserstockwerke sind durch sandig-kiesige Lockersedimente aufgebaut und durch geringdurchlässige Grundmoränenablagerungen mit hohem Ton- und Schluffanteil getrennt. Das untere Grundwasserstockwerk ist das Entnahmestockwerk für die Trinkwassergewinnung.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als „mittel" (100 – 175 mm/a) bewertet. Zugleich werden Maßnahmen zur Förderung der Oberflächenwasserversickerung allgemein empfohlen.

Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, 2015, einen Bericht „Baugrunderkundung und Baugrundgutachten" angefertigt. In seinem Bericht kommt das Ing.-Büro zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 (ehemals ATV-DVWK A 138) im Untersuchungsraum technisch möglich ist.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der voraussichtlichen Bebauung und Versiegelung von ca. 7.168 m² Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper mit seiner Filterfunktion für die Grundwasserneubildung aus.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im gesamten Bereich des Baugebietes eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen geplant. Mit dieser Maßnahme soll erreicht werden, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird.

Zudem wird zur Vermeidung von Kontaminationen des Grundwassers der Einsatz von Herbiziden und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf der Fläche, die mit einer Anpflanzfestsetzung versehen ist, ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Mit der festgesetzten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

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.

Der nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Wald hat nach dem forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig - Waldfunktionskarte - eine besondere Schutzfunktion für Klima und Lärm (Gewichtsstufe II). Wälder mit dieser Funktionszuweisung sollen erhalten und als Dauerwald bewirtschaftet werden.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erkennbar. Die im forstlichen Rahmenplan genannten Waldstücke bleiben unverändert erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die Grünlandfläche, die Hofstelle und die angrenzenden Waldstücke geprägt und gegliedert. Diese Strukturierung mit den verschiedenen Landschaftselementen führt zu einem harmonischen Gesamteindruck eines randständigen Siedlungsbereiches.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Voraussichtlich werden ein medizinisches Praxisgebäude sowie Wohngebäude auf der Grünlandfläche entstehen. Durch den Erhalt der angrenzenden Waldstücke wird das Baugebiet jedoch wiederum in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden, sodass der Eindruck einer harmonischen Siedlungsentwicklung entsteht.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die Waldstücke als landschaftsprägende Elemente bleiben bestehen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Planungsraumes unmittelbar am Rande des besiedelten Stadtgebietes ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Plangebiet ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der als Pferdeweide genutzten Grünlandfläche wertbestimmend.

Demgegenüber steht allerdings die Nachbarschaft zu einer ehemaligen Hofstelle mit einer Vielzahl an Lebensräumen. Insofern gewinnt auch das Grünland als Revier- und Nahrungsbiotop an Bedeutung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch Bebauung wirkt sich daher beeinträchtigend auf das gesamte ökologische Gefüge in diesem Raum aus. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung der Hofstelle nicht die vermuteten Quartiere für Fledermausarten nachgewiesen werden konnten.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Der Verlust der Grünlandfläche und die heranrückende Bebauung an den Wald haben Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zur Folge. Das Ökosystem Wald-Waldrand-Freifläche wird nachhaltig gestört.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Ausgleich

Die langfristige Erhaltung des Waldes sowie das Zusammenwirken der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen in Hinblick auf spezielle Arten und Biotope (vergl. Schutzgut Pflanzen und Tiere) können die Auswirkungen der Planung kompensieren. Auch das Pflanzgebot als Puffer zwischen Wald und Siedlungsbereich wird zu einem Erhalt der ökologischen Wirkung des Waldrandes beitragen.

b) <u>Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung</u>

Für die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind im Plangebiet die Lärmimmissionen von der Celler Straße und von den angrenzenden Gewerbebetrieben zu berücksichtigen. Zusätzlich sind auch Geruchseinwirkungen in die Planung einzubeziehen.

Zur Klärung dieser Auswirkungen wurde die künftige Belastung im Plangebiet in Bezug auf Lärm und Geruch gutachtlich prognostiziert, untersucht und bewertet (LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, 2016).

Verkehrslärm:
Nach Beurteilung der Gutachter ist aktiver Lärmschutz nicht erforderlich. Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt.

Gewerbelärm:
Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden Wohnnutzung, die einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Südwestlich angrenzend ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet per Bebauungsplan festgesetzt, dessen zulässige Schallemissionen auf die Orientierungswerte eines Mischgebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) reglementiert sind. Westlich daran anschließend befinden sich per Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiete. Etwas weiter nördlich des Plangebietes liegt eine Hundeschule. Östlich des Walkeweges befinden sich ein Gastronomiebetrieb und Wohnnutzung.

Die Gutachter stellen fest, dass es im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete für den Nachtzeitraum kommt. Dieses Ergebnis wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Näheres dazu ist in Kap. B 6 ausführlich dargestellt.

Gerüche:
Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen der für Mischgebiete heranzuziehende Immissionsrichtwert überall eingehalten wird. Der Schutz der geplanten Nutzungen vor Belästigungen durch Geruchsimmissionen ist somit sichergestellt.

c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Auf den engen Zusammenhang zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wurde bereits unter „Schutzgut Boden" eingegangen. Weitere Wechselwirkungen bestehen zwischen den Lebensräumen „Grünland", „Hofstelle" und „Wald", die hier eine zu beachtende Rolle spielen und unter dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen" behandelt wurden.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs an Praxisflächen sind Alternativflächen im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wird der Fläche „Walkeweg" jedoch der Vorzug gegeben, da die Umweltbeeinträchtigungen

im Vergleich zu den möglichen Alternativflächen geringer ausfallen. Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn liegt das Plangebiet innerhalb eines Raumes, der für die Siedlungsentwicklung dargestellt ist. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der noch freie Raum zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der Hofstelle für eine Erweiterung nutzbar sein soll. Die vorliegende Planung kommt dieser Empfehlung nach.

Städtebaulich bietet die Fläche „Walkeweg" den Vorzug, dass eine sehr günstige Infrastruktur vorliegt. Eine gute Erreichbarkeit des Gebietes mit Kfz und öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Arztpraxen und weitere gesundheitliche Einrichtungen sind geplant. Verfügbare Flächen, die annähernd gute Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen erfüllen, sind im Stadtgebiet aktuell nicht vorhanden.

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" 1/1994 den Untersuchungen und den Bewertungen zu Grunde. Eine Biotoptypenkartierung und eine Aufnahme der Pflanzen- und Tierarten wurden in der Zeit zwischen Februar und Juli 2015 durchgeführt.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, September 2015: Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg" in Gifhorn - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz
- bsp ingenieure, Braunschweig, 2015: Erschließung BG „Walkeweg", Gifhorn - Baugrunderkundung und Baugrundgutachten
- LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, 2015: Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg" der Stadt Gifhorn
- LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg" der Stadt Gifhorn

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben auf allgemeinen Annahmen oder Prognosen und unterliegen damit einem Fehlerrisiko. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden sondern werden im Baugenehmigungsverfahren konkret geregelt.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen werden regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren überprüft (§ 4c BauGB).

Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere" und „Boden" im Ausgleichsflächenpool Wilsche und in der Iseaue werden visuell darauf kontrolliert, ob die Art und Weise der tatsächlichen Umsetzung und Entwicklung mit der Planung übereinstimmt.
Dabei ist die Stadt auch auf die Mitwirkung der Behörden gem. § 4 (3) BauGB angewiesen.

c) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg", Teilbereich 1, beinhaltet die Festsetzung eines Mischgebietes.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 12.060 m² befindet sich am Nordwestrand der Stadt Gifhorn, nördlich der Celler Straße und westlich angrenzend an den Walkeweg. Mit der Planung soll die aktuell bestehende Nachfrage für Bauland gedeckt werden, um insbesondere den Bedarf an betreuten Wohnformen z.B. für Senioren und an gesundheitsorientierten Nutzungen zu decken. Voraussichtlich werden eine Dialyse, diverse Praxen sowie etwa 27 Wohnungen entstehen.

Zurzeit werden die zukünftigen Bauflächen landwirtschaftlich genutzt. Nur im Norden des Plangebietes, unmittelbar am Walkeweg, ist eine Teilfläche – der Gartenbereich einer ehemaligen Hofstelle – mit in das Plangebiet aufgenommen worden, um dort den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen.

Für das gesamte Baugebiet ist eine Versickerung des Regenwassers am Ort vorgesehen. Dies gilt sowohl für öffentliche und private Straßenverkehrsflächen als auch für die privaten Bauflächen.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind sowohl innerhalb des Plangeltungsbereiches als auch außerhalb im Ausgleichsflächenpool Wilsche und in der Iseaue, Gemarkung Gamsen, vorgesehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Prognostizierte erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Überbauung des Biotoptyps „Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden" (ca. 9.970 m²)

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche (ca. 7.168 m²)

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden).
- Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen (Schutzgut Wasser)
- Festsetzung von Anpflanzungen zwischen Baugebiet und Wald im Südwesten des Plangebietes

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Extensivierung einer Grünlandfläche mit Gehölzbestand in der Iseaue (8.575 m²)
- Anlage einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche (1.395 m²).

Schutzgut Boden

- Anlage einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche (3.584 m²).

Gutachtlich wurden Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet und auf Grundlage der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau" und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung unter Berücksichtigung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" bewertet.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm wie z. B. die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit entsprechenden Schutzvorkehrungen (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungen) oder die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie z.B. festverglasten Fenstern im südwestlichen Plangebiet werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung des Neubaugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen.

d) <u>Eingriffsbilanz</u>

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung/ Verminderung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzen und Tiere	9.970 m² Überbauung des Biotoptyps „Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden" Wertstufe 2		Verlust	Extensivierung einer Grünlandfläche in der Iseaue (8.575 m²) Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2 Anlage von 1.395 m² Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2
	400 m² Umbau des Biotoptyps „Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden" Wertstufe 2	Festsetzung eines Pflanzgebotes zwischen Siedlungsbereich und Wald im Plangebiet (400 m²) Wertstufe 2		
Boden	7.168 m² Grünlandboden Wertstufe 2		Versiegelung	Anlage von 3.584 m² Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2
Wasser		Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet		

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet (bis auf den Walkeweg und das Privatgrundstück 35/2, Flur 1, Gemarkung Gifhorn im Norden) befinden sich im Eigentum der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH - GEG. Diese übernimmt die Vermarktung der Baugrundstücke. Die Erschließung mittels Planstraße soll durch einen Investor erfolgen. Dazu werden ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der GEG bzw. zwischen der Stadt und dem Investor geschlossen.
Eine kleine Fläche im Norden des Plangebietes befindet sich in Privateigentum. Die Erschließung ist über den Walkeweg gesichert.
Für den nördlich angrenzenden Bereich der ehemaligen Hofstelle soll die Beplanung und Erschließung in einem, an die vorliegende Planung anschließenden Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen, die als Bauland erschlossen werden sollen, befinden sich im Eigentum der GEG. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nur erforderlich, sofern es sich um vorgesehene öffentliche Flächen wie z.B. Verkehrsflächen handelt. Es ist vorgesehen, diese Flächen nach deren Herrichtung durch den Investor an die Stadt Gifhorn zu übertragen. Dies wird vertraglich geregelt.
Die Fläche im Norden des Plangebietes soll in Privateigentum verbleiben. Bodenordnende Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn nicht an, da alle Erschließungsmaßnahmen durch die GEG bzw. durch den Investor durchzuführen sind. Dieses wird vertraglich geregelt.

E) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	12.060 m²
Bisherige Nutzung:	ca.	
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	10.090 m²
Wohngrundstück	ca.	1.130 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	840 m²
Geplante Festsetzungen:		
Mischgebiet (MI)	ca.	9.530 m²
darin Anpflanzfestsetzung	*ca.*	*400 m²*
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.530 m²
geplante neue Wohnungen	ca.	27

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Aufgrund § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 sowie Abs. 4 und Abs. 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V. mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan Nr. 107 „Walkeweg", Teilbereich 1 aufgenommen.
Dies erfolgt, um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild dieses Baugebietes zu erzielen, das sich durch seine besondere örtliche Situation, eingerahmt von Hofstelle, Wald und Bebauung, auszeichnet. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang der Gebäude untereinander in diesem räumlich sehr eingegrenzten Baugebiet erreicht werden. Dabei wurde lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Planungsziel ist die Vermeidung allzu großer Disharmonien in der Gebäudegestaltung und damit dem Ortsbild in diesem kleinen, eingefassten Straßenzug. Dabei lässt die vorliegende örtliche Bauvorschrift den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Variationen. Die Vorgaben beschränken sich im Wesentlichen auf die Einfriedungen, die Dach- und Fassadengestaltung sowie auf Werbeanlagen.

zu § 1 Geltungsbereich / Allgemeines

zu 1.
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Walkeweg", Teilbereich 1, da für die künftige Bebauung ein gestalterischer Rahmen gesetzt werden soll.

zu 2.
Der sachliche Geltungsbereich der ÖBV umfasst die für das Ortsbild wichtigen Elemente und regelt die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Werbeanlagen.

zu 3.
Rechtliche Grundlage für die Bestimmungen dieser Satzung ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung, wie sie bei Rechtskraft dieser Satzung gilt.

zu 4.
Um bei den Vorgaben zur farblichen Gestaltung möglichst konkrete Ziele und Richtlinien geben zu können, wurde die Farbkarte RAL-840-HR als Orientierung gewählt.

zu 5.
Damit auch Gebäude, wie z.B. Doppel- oder Reihenhäuser einheitlich gestaltet werden und somit als <u>ein</u> Gebäude wirken, wurde die einheitliche Ausführung vorgeschrieben.

zu § 2 Dächer

zu 1.
Dächer als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden hierfür entsprechende Regelungen gewählt. So wurden insbesondere für die Farben von geneigten Dächern konkrete Vorgaben gemacht, um ein gewisses Ortsbild zu gewährleisten, aber dennoch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zuzulassen. So wurden nur die in Gifhorn bereits üblicherweise vorhandenen Dachfarben (Rot-, Braun-, Grautöne) zugelassen. Bunte Dacheindeckungen wie z.B. in den Farben Hellblau, Grün, Weiß oder bunt gemustert werden als fremdartig und störend empfunden, da sie durch ihre Auffälligkeit zu stark ins Blickfeld des Betrachters rücken. Die Verwendung solcher Materialien wurde daher ausgeschlossen.

Solaranlagen, Glasflächen und mit Bepflanzungen begrünte Dächer sind zugelassen, um die sinnvolle Nutzung regenerativer Energien und ökologischer Bauweisen zu ermöglichen. Mit Bepflanzungen begrünte Dächer sind zugelassen, da diese - über ihren ökologischen und energetischen Wert hinaus - auch optisch als Ergänzung der öffentlichen und privaten Grünstrukturen wie Bäume, Gehölze, Hecken oder Gebäudeberankungen als natürliches Element wirken und somit zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen.

Darüber hinaus sind Flachdächer, als derzeit moderne und häufig nachgefragte Dachform zugelassen. Für sie gelten die vorgenannten Bestimmungen nicht.

Hier war abzuwägen zwischen einer streng homogenen Dachlandschaft und dem „Aufweichen" der strengen Homogenität zugunsten der Zulässigkeit von ökologisch und energiewirtschaftlich sinnvollen und fortschrittlichen Technologien zur Energieeinsparung, Energieerzeugung oder Effektivitätssteigerung der verwendeten Energie sowie zugunsten aktuell nachgefragter Flachdächer. Darüber hinaus gehören insbesondere Solar- und Gründächer heutzutage bereits zum alltäglichen Ortsbild und werden nicht mehr als Fremdkörper in der Dachlandschaft wahrgenommen. Eine Störung des Siedlungsbildes erfolgt dadurch nicht. Die Zulassung von Gründächern sowie Solaranlagen und Glasflächen wurde daher für vertretbar erachtet. Gleiches gilt für die Zulassung von Flachdächern.
Die gewählten Regelungen eröffnen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die dem Wunsch nach einer individuellen Architektur ausreichend Raum lassen.

zu 2.
Um gestalterische Mindestanforderungen auf geneigten Dächern einzuhalten, wurde bestimmt, dass Dacheinschnitte und Dachgauben sowie Solaranlagen je Dachfläche in einheitlicher Höhe und mit Abständen zu den Dachrändern anzubringen sind. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Dachgestaltungen ein zu unruhiges Ortsbild in diesem kleinen, in sich geschlossenen Siedlungsbereich entsteht. Auch diese Vorgabe lässt den Bauherren ausreichend große Variationsmöglichkeiten in der Dachgestaltung und wird daher als angemessen erachtet.

zu § 3 Fassadenmaterialien

Um den Bauherren möglichst große Spielräume in der Fassadengestaltung einzuräumen, wurden zu Art und Farbe der Materialien nur wenige Vorgaben gemacht. Lediglich stark wirkende und ein ausgewogenes Ortsbild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, wurden ausgeschlossen. In der Regel tritt die Fassadengestaltung durch Bepflanzung und Begrünung der Außenflächen etwas zurück. Insofern wurde größeres Augenmerk auf eine harmonische Dachlandschaft gelegt, da hiervon eine stärkere Wirkung auf den Betrachter ausgeht.

Auch bezüglich der Fassaden lassen die gewählten Regelungen den Bauherren ausreichend großen Spielraum für individuelle Gestaltungen.

zu § 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig sind, haben ebenfalls eine große Wirkung auf das Ortsbild eines Siedlungsbereiches. Das trifft in besonderem Maße auf das Plangebiet zu, da es aufgrund seiner räumlichen Enge und den vorgesehenen, qualitativ hochwertigen Nutzungen (Praxen, Büros, Wohnungen) besonders anfällig für Störungen in der Gestaltung ist.
Daher wurde bestimmt, dass optisch stark wirkende Farben (Leucht- und Neonfarben) sowie bewegte und wechselnde Lichter nicht zulässig sind. Akustische Werbeanlagen sind aufgrund ihrer nicht entrinnbaren Einwirkungen ebenfalls nicht zulässig.

zu § 5 Einfriedungen, Sichtschutzvorkehrungen

Die Art und die Höhe von Einfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes bei. Daher wurden für das geplante, durch gesundheitliche Einrichtungen und Wohnungen geprägte Neubaugebiet entsprechende Vorgaben gemacht.

zu 1., 2., 3. und 4.
Um eine großzügige Wirkung der Straßenzüge als öffentlicher Bereich unter Einbeziehung der Vorgärten bzw. Außenflächen zu erreichen, wurden Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe zugelassen. Einfriedungen aus Gehölzen, z.B. als Hecken, sind auch über die ansonsten geltende Höhenbegrenzung hinaus zulässig. Dies ist vertretbar, da selbst eine hohe Hecke noch eine natürliche Wirkung besitzt. Außerdem ist die Unterscheidung zwischen „Einfriedung" und „Gartengestaltung" bei lebenden Gehölzen im Gegensatz zu baulichen Anlagen nur schwer zu treffen. Insofern wurde hier eine großzügige Lösung für sinnvoll erachtet. Auch soll hierdurch ein größerer Anreiz zu „lebenden" und auch ökologisch wertvolleren Einfriedungen mit Gehölzen erfolgen.

zu 5.
Aus Gründen eines möglichst offenen und großzügigen Straßenbildes gelten diese Regelungen auch für die an öffentliche Flächen grenzenden Grundstücksteile in einer Tiefe bis zur vorderen Baugrenze bzw. maximal 5,0 m. Hiervon betroffen sind Vorgärten, da diese als eine Art

„Visitenkarte" ihrer Eigentümer und letztlich auch aller Straßenanlieger in das Siedlungsbild einbezogen sind.

zu 6.
Ausgenommen von diesen Regelungen sind lediglich Wandscheiben als Sichtschutz, mit denen Freisitze untereinander abgetrennt werden. Diese sind zugelassen, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies erfolgt, um insbesondere auch bei Häusern mit zwei nebeneinander liegenden Wohnungen jeweils einen privaten Terrassenbereich zu ermöglichen, ohne das Straßenbild zu sehr zu beeinträchtigen.

zu 7.
Sichtschutzwälle sind aus Gründen ihrer abschottenden Wirkung nicht zugelassen. Da ansonsten nur Einfriedungen bis 1,00 m Höhe zulässig sind, würden Sichtschutzwälle dem Ziel dieser ÖBV zuwiderlaufen. Zudem kann ein Sichtschutz durch andere Mittel, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen (z.B. Bepflanzungen, Hecken) erreicht werden.

Die rückwärtigen Teile der Grundstücke sind von den vorgenannten Regelungen nicht betroffen, da sie keinen so großen Einfluss auf das Straßenbild haben. Hier gelten die Vorgaben der NBauO.

zu Hinweise

Da die in dieser ÖBV festgelegten Regelungen nicht für die übrigen Grundstücksgrenzen (z.B. zu den Grundstücksnachbarn) gelten, sondern hier die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung anzuwenden sind, wird hierauf gesondert hingewiesen.

Regelungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Freihalten von Sichtfeldern bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen) sind weiterhin zu beachten. Diese richten sich nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG). Einer besonderen Regelung in dieser ÖBV bedarf es daher nicht; insofern erfolgt lediglich ein Hinweis.

zu § 6 Ordnungswidrigkeiten

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

Gifhorn, 17. APR. 2018

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN