

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 13 „Hesegarten Nord“
mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Kästorf

I. Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten
8. Umweltschutz

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohngebiete
2. Mischgebiete
3. Verkehr
4. Grünflächen / Wald / Spielplätze
5. Natur- und Landschaft
6. Belange der Landwirtschaft
7. Ver- und Entsorgung
8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
9. Altlasten
10. Immissionsschutz
11. Archäologie und Denkmalpflege
12. Nachrichtlich übernommene Planinhalte
13. Sonstige Hinweise

C) Umweltbericht

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II. Örtliche Bauvorschrift

Anlagen

I. Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

In der Stadt Gifhorn besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken. In der Ortschaft Kästorf wurden seit längerer Zeit keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Die städtebauliche Entwicklung fand in den anderen Ortschaften statt. Nunmehr soll, neben einem allgemeinen Angebot, auch für die Nachfrage von Kästorfer Bürgern, die in ihrer Ortschaft bleiben wollen, ein Angebot geschaffen werden. Dazu werden in direkter Nachbarschaft zu der vorhandenen Bebauung am Waldweg die südlich bis zur Straße Hesegarten angrenzenden Flächen als Wohnbauland zur Verfügung gestellt.

Die vorhandene Bebauung am Waldweg und an der Hauptstraße wird zudem erstmalig in einem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Entsprechend der Nutzung wird dabei entlang der Hauptstraße ein Mischgebiet festgesetzt, das der hier vorhandenen gewerblichen Mischnutzung weitere Entwicklungsmöglichkeiten gibt.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7,55 ha. Er wird im Norden durch den Waldweg, im Osten durch die Hauptstraße und im Süden durch die Straße Hesegarten begrenzt. Die westliche Grenze verläuft in der Flucht der vorhandenen Bebauung am Waldweg.

Entlang des Waldweges und der Hauptstraße ist eine einzeilige Bebauung vorhanden. Am Waldweg findet sich durchgängig Wohnbebauung. An der Hauptstraße findet sich zusätzlich auch gewerbliche Nutzung. Hier ist auch noch eine Baulücke vorhanden. Die Grundstücke sind erschlossen.

Die übrigen Flächen sind ungebaut und wurden landwirtschaftlich genutzt, bzw. lagen seit geraumer Zeit brach. Durch das Plangebiet verläuft von West nach Ost ein Entwässerungsgraben.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen. In den letzten Jahren ist ein Verlust an Bevölkerung in der Stadt festzustellen. Dem kann auch dadurch entgegen gewirkt werden, in dem neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine Rohrfernleitung - Erdöl - eingetragen. Die Leitung wird berücksichtigt.

Für die bestehenden bebauten Bereiche trifft das RROP keine Aussagen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Vorsorgegebiet Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Parallel zum Bebauungsplan wird die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei werden auch die bereits bebauten Flächen überplant.

Entlang der Hauptstraße stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche dar. Die Bebauung entlang des Waldweges und die neu zu bebauenden Fläche werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Bebauungsplan wird entlang der Hauptstraße Mischgebiet festgesetzt. Die übrigen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Flächennutzungsplanänderung wird vor Rechtskraft des Bebauungsplan wirksam werden. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 sieht südlich angrenzend an die Bebauung am Waldweg eine Siedlungserweiterung vor, die allerdings nicht die gesamte Fläche bis zur Straße Hesegarten einbezieht.

Auf der Achse des das Gebiet durchschneidenden Grabens wird eine Entwicklung einer Grünverbindung zwischen den Ortsteilen vorgeschlagen.

Entlang der Straße Hesegarten ist als Maßnahme die Ergänzung und Neuanlage von Gehölzbeständen als Baumreihe / Allee vorgesehen.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 trifft für die Fläche die Aussage, dass sie der Landwirtschaft vorbehalten sind. Siedlungserweiterungsflächen für Kästorf stellt dieser Begleitplan nicht dar. Um der erforderlichen Siedlungserweiterung Raum zu geben, wird hier dem Belang der Landwirtschaft nicht der Vorrang gegeben.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft für das Plangebiet in der Maßnahmenkarte keine Aussagen. In der Karte wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften wird der westlich an die Bebauung an der Hauptstraße angrenzende Geländestreifen als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften – Grünland – dargestellt.

6. Inhalte des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Die neue Bebauung nimmt den nördlich verlaufenden Siedlungsrand auf und rundet in diesem Bereich die Ortschaft Kästorf ab. Die Fläche liegt in kurzer Entfernung zur Grundschule und zum Kindergarten. Sie ist damit gut in die öffentliche Infrastruktur

eingebunden. Siedlungserweiterungsfläche stehen in Kästorf an anderer Stelle nicht zur Verfügung.

Die Bebauung soll vornehmlich in Form des Einzelhauses (Einfamilienhaus) erfolgen. Daneben sind aber auch Doppelhäuser zulässig. Die Grundstücksgrößen orientieren sich mit einer Durchschnittsgröße von rund 700 qm an den insgesamt größeren Grundstücksgrößen in der Ortschaft gegenüber dem mehr städtisch geprägten Bereichen der Kernstadt.

Die Bebauung entlang des Waldweges und an der Hauptstraße werden planungsrechtlich erstmalig abgesichert. Bauliche Entwicklungen mussten sich in den Rahmen des § 34 Baugesetzbuch einordnen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird für das Mischgebiet an der Hauptstraße ein verlässlicher Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen.

Im Bereich des Waldweges, mit den sehr tiefen, im Verhältnis dazu aber sehr schmalen Grundstücken, wird eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ausgeschlossen. Eine Nachverdichtung würde hier zu einer Vielzahl an Einzelschließungen für die rückwärtige Bebauung führen. Dies ist städtebaulich nicht beabsichtigt.

8. Umweltschutz

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Größen- oder Leistungswerte nach § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden nicht erreicht.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Wohngebiete

In allen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung). Damit soll der Charakter der vorwiegend durch Wohnen geprägten Gebiete erhalten bleiben.

Bei offener Bauweise sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich für die bereits bebauten Bereiche und die neuen Wohnbaugrundstücke mit 0,3 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ um 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Dies ermöglicht eine ausreichende Nutzung der neuen Wohnbaugrundstücke und ermöglicht auch im Bestand eine Erweiterung.

Es wird ein Vollgeschoss und die Bauweise als offen festgesetzt. Entlang des Waldweges weist lediglich ein Gebäude zwei Vollgeschosse auf. Es hat Bestandsschutz. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, ausgehend von den anderen Maßen der Nutzung, mit 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird an die Größe der Grundstücke gekoppelt. Der Bereich ist insgesamt durch eine Einfamilienhausbebauung auf größeren Grundstücken geprägt. Um einer übermäßigen Verdichtung, die mit einem deutlich

erhöhten Stellplatzbedarf sowohl auf den Grundstücken als auch im öffentlichen Verkehrsraum einhergeht, entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass je angefangener 500 qm Grundstücksfläche nur 1 Wohnung zulässig ist. Des Weiteren wird festgesetzt, dass je Einzel- bzw. Doppelhaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Neben der übermäßigen Verdichtung werden für das Gebiet untypische große Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich entlang des Waldweges am Bestand und ermöglichen eine Erweiterung des Baubestandes. Eine separate Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe ist dabei städtebaulich nicht beabsichtigt.

Bei den neuen Wohnbaugrundstücken beträgt der Abstand der vorderen Baugrenze von der Verkehrsfläche 4 m oder 5 m. Der geringere Abstand ist auf den Bereich der Stichstraßen beschränkt, da hier durch die vorgelagerten Wendeanlagen ein größerer Freiraum vor den Gebäuden verbleibt.

Die rückwärtigen Baugrenzen verlaufen in unterschiedlichem Abstand zur vorderen Baugrenze. Dies ist von der jeweiligen Grundstückstiefe abhängig. In allen Fällen steht ein ausreichendes Baufenster für die individuelle Anordnung der Gebäude zur Verfügung und es verbleiben von Bebauung freizuhaltende Gartenbereiche.

Im inneren Bereich des von der Ringstraße umgrenzten Wohngebietes wird eine überbaubare Fläche festgesetzt auf der mehrere Wohngebäude errichtet werden können. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame, mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste zu belastende Fläche.

Die Lage der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen wird eingeschränkt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachten Stellplätze nur zulässig, wenn entlang der Erschließungsstraßen ein halböffentlicher Vorgartenbereich, bis zur vorderen Baugrenze, von Bebauung freigehalten wird. Zudem sollen sie nicht fern der Straßen in den Gartenbereichen bzw. den Ruhezonen der Grundstücke platziert werden.

Nebenanlagen sind nur mit einem Abstand von 4 m zur Erschließungsanlage zulässig. Damit soll ein Vorgartenbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen wird die Größe der Nebenanlagen beschränkt, um die Gartenbereiche nicht übermäßig mit baulichen Anlagen zu versiegeln.

2. Mischgebiete

Entlang der Hauptstraße, die früher die Funktion einer Bundesstraße hatte, haben sich in Nachbarschaft gewerbliche Einrichtungen und Geschäfte sowie Wohnnutzungen angesiedelt. Entsprechend wird dieser Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Im Interesse einer möglichst verträglichen Nutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sowie die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 6 Abs. 2 BauNVO) (s. textliche Festsetzungen).

Allerdings werden innenstadtrelevante Warengruppen in den Mischgebieten teilweise ausgeschlossen, um die gewachsene Versorgungsstruktur in der Innenstadt nicht zu gefährden. Die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Fußgängerzone ist von erheblicher Bedeutung für die Standortqualität Gifhorns und soll daher in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt werden. Seitens der Stadt sind im Rahmen der Stadtsanierung in der Vergangenheit erhebliche Anstrengungen zur Stärkung der Innenstadt unternommen worden. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt mit dem Einzelhandelskonzept die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben beschlossen. Die Neuansiedlung von Fachmärkten ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Die Lage des Mischgebietes an einer stärker frequentierten innerörtlichen Straße könnte den Anlass für die Ansiedlung solcher Märkte geben. Diese für die Innenstadt und die bestehenden Versorgungszentren schädliche Entwicklung soll unterbleiben.

Innerhalb des Mischgebietes wird entlang der Hauptstraße im vorderen Bereich eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der örtlichen Situation. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes 29a wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 1 reduziert. Dies entspricht einerseits dem Bestand und führt andererseits zu einem verträglichen Übergang von der 2-Geschossigkeit im MI-Gebiet zur 1-Geschossigkeit des direkt benachbarten Wohngebietes.

Die vordere Baugrenze hält einen einheitlichen Abstand von 7 m zur Hauptstraße ein. Die rückwärtige Baugrenze verläuft in den Bereichen, die direkt an Wohngebiete angrenzen, in einem Abstand von 15 m – Ausnahme ist das Bestandsgebäude Hauptstraße 29a. Im übrigen Bereich verläuft die rückwärtige Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze. Somit stehen auf den Grundstücken ausreichend große überbaubare Flächen zur Verfügung.

Die Lage der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen wird eingeschränkt. Entlang der Hauptstraße wird ein halböffentlicher Bereich von Bebauung freigehalten und im rückwärtigen Bereich eine Beeinträchtigung des angrenzenden Wohngebietes vermieden.

3. Verkehr

Die vorhandene Altbebauung ist durch den Waldweg und die Hauptstraße erschlossen. Die Hauptstraße bildet zudem die Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege.

Die Anbindung des neuen Wohngebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Hesegarten. Die Straßenparzelle weist eine Breite von rund 9,30 m auf. Von ihr aus werden neu anzulegende Straßen das Baugebiet erschließen. In der Straße Hesegarten sollen die Verkehrsteilnehmer voneinander getrennt werden, während die neuen Erschließungsstraßen als Mischflächen ausgebaut werden.

Im Verfahren wurde angeregt, von der Straße Hesegarten aus keine Grundstücke zu erschließen, damit der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird. Dies hätte ein unwirtschaftlicheres Erschließungssystem mit mehr doppelt erschlossenen Grundstücken bedeutet. Es wird nur eine geringe Anzahl an Grundstücken direkt erschlossen. Bei dem voraussichtlichen Ausbau wird eine ausreichend breite Verkehrsfläche entstehen, auf der ein Begegnungsverkehr zwischen Anliegern und durchfahrenden landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglich ist.

Über die im Westen des Plangebietes liegende Grünfläche ist eine fuß- und radläufige Anbindung des Neubaugebietes an die nördlich liegenden Baugebiete und die Naherholungsgebiete im Osten und Norden gewährleistet.

4. Grünflächen / Spielplätze

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze vom 06. Februar 1973 geregelt. Im Bereich des Bebauungsplanes wird deshalb ein neuer Spielplatz für Kinder festgesetzt. Der Bedarf an Spielplätzen für Kleinkinder ist auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Auf grund der Siedlungsstruktur besteht kein Anlass anzunehmen, dass die privaten Spielplätze nicht auf den Privatgrundstücken untergebracht werden können.

Der Bedarf für den öffentlichen Spielplatz ermittelt sich folgendermaßen:

	Größe in qm	GFZ	Berechnung	Geschossfläche	Bedarf in qm (2% der Geschossfläche)
WA	46.320	0,3	46320x0,3	13.896	278
MI	11.320	0,6	11320x0,6x0,5*	3.396	68
					346

* Für das Mischgebiete wird davon ausgegangen, dass ca. 50% der Bruttogeschossflächen mit Wohnnutzung belegt wird.

Die bestehenden bebauten Flächen sind in die Berechnung einbezogen. Ein öffentlicher Spielplatz war diesen Flächen bisher nicht zugeordnet.

Zentral gelegen wird innerhalb einer Grünfläche der Spielplatz festgesetzt. Die Grünfläche weist eine deutlich größere Fläche auf, als sie sich aus der Bedarfsermittlung ergibt. Der Spielplatz wird daher in ausreichender Größe problemlos in die Grünfläche zu integrieren sein.

Die den Graben begleitenden Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Bei Bedarf kann innerhalb der Grünflächen ein Fußweg angelegt werden. Gleiches gilt für die an das Mischgebiet angrenzende Fläche, in der das Regenrückhaltebecken angelegt werden soll.

Entlang der westlichen Grenze wird vom Graben aus nach Norden eine im wesentlichen 5 m breite Grünfläche festgesetzt. In ihr soll auch ein Fuß- und Radweg zur Verbindung des Wohngebietes mit den nördlich gelegenen Flächen angelegt werden. Die Grünflächen sind naturnah herzustellen.

Im Bebauungsplan wird auf dem Grundstück Hauptstraße 29 eine das Ortsbild prägende Kastanie als zu erhaltender Baum festgesetzt. Gleiches gilt für die in der Mitte des Plangebietes liegende Eiche.

5. Natur- und Landschaft

Das Plangebiet westlich der Hauptstraße in Gifhorn, Ortsteil Kästorf, und zwischen dem Waldweg und der Straße Hesegarten liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit Südheide. Es handelt sich im Wesentlichen um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich, der von einer Einfamilienhausbebauung am Waldweg und einer Mischbebauung an der Hauptstraße umgeben wird und im Westen und Süden Anschluss an die freie Landschaft hat. Das Plangebiet wird mittig von West nach Ost von einem Gewässer III. Ordnung durchflossen, das die anliegenden Flächen und die westlich angrenzende Feldmark entwässert.

Ziel der Planung ist zum einen die planungsrechtliche Aufnahme und Ordnung der bestehenden Bebauung, so, wie sie sich aktuell darstellt. Zusätzliche Baurechte, die über das jetzige Maß hinausgehen, werden in diesem Bereich nicht zugelassen. Zum anderen sollen mit der Planung neue Wohnbauflächen in dem bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich ausgewiesen werden, um den in Kästorf bestehenden Wohnraumbedarf abzudecken.

Mit der Umsetzung der neuen Baurechte sind voraussichtlich auch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden, deren Vermeidung und Ausgleich naturschutzrechtlich und baurechtlich gefordert ist. Hierzu regelt § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB), dass die so genannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und über die Vermeidung und den Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung zu entscheiden ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) ist hier nicht erforderlich, da die dazu gesetzlich festgelegten Erheblichkeitsschwellen nicht erreicht werden.

Veränderungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht für die bebauten Bereiche zu erwarten. Baurechte, die hier bereits vorhanden und größtenteils auch umgesetzt sind, werden nicht erweitert. Folgende Bestandsaufnahmen und Bewertungen beziehen sich daher lediglich auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes vorgesehen sind und die dafür mit neuen Baurechten ausgestattet werden sollen.

Für die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) im Jahr 1994 herausgegeben wurden, 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 – NLÖ 1994)

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Biotope

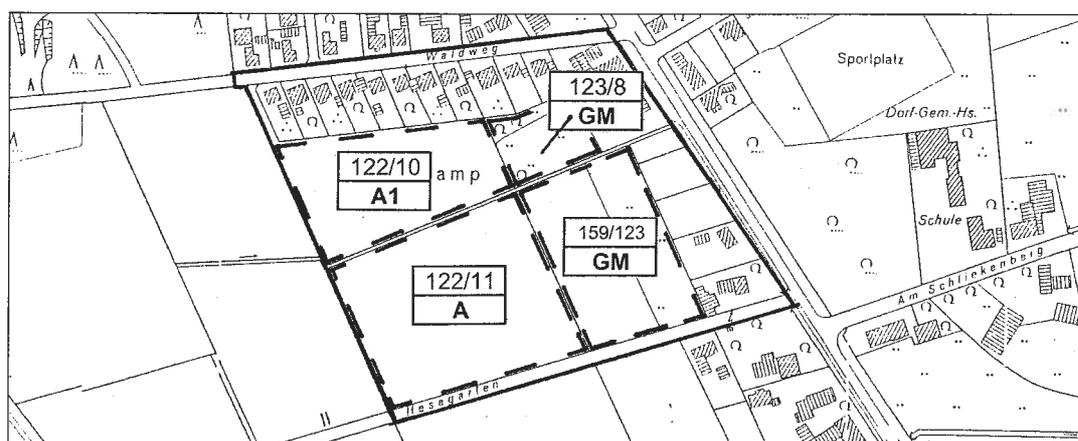
Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn ist ein Grünlandstreifen am östlichen Rand der landwirtschaftlich genutzten Flächen als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ausgewiesen. Der übrige landwirtschaftliche Bereich hat eine Grundbedeutung für dieses Schutzgut. Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn folgt dieser Beurteilung, wobei eine mittlere Bedeutung auch für die Flächen hinter der Bebauung am Waldweg erkannt wurde.

Mit einer aktualisierten Biotopaufnahme im Mai/Juni 2005 konnte diese Bewertung bestätigt werden. Je nach Flurstück und landwirtschaftlicher Nutzungsart lassen sich folgende Vegetationsbestände und Biototypen im Plangebiet feststellen.

Flurstück	Biototyp ¹⁾	Besonderheiten	Nutzung	ca. Flächengröße [m ²]	Wertstufe
159/123	Mesophiles Grünland (GM)		extensive Pferdekoppel	12.880	2
122/11	Acker (A)		Getreideanbau	19.420	3
122/10	Ackerbrache (A1)		keine	12.680	2,5
123/8 tlw.	Mesophiles Grünland (GM)	Artenreich; Baumbestand	keine	3.610	2

¹⁾Nach: NLÖ; Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (1992)

In nachfolgender Planübersicht sind die einzelnen Biototypen eingetragen



Im Zentrum des Plangebietes wächst eine eindrucksvolle, mehrstämmige Eiche in einem Alter von ca. 65 Jahren. Zudem finden sich in den Randbereichen vereinzelt jüngere Gehölze und Gehölzgruppen. Alte Obstbäume (Apfel, Birne) auf dem Flurstück 123/8 erhöhen den ökologischen Wert des dortigen mesophilen Grünlandes.

Der Graben, der mittig durch das Plangebiet verläuft, weist keine ausgebildete Ufer-
randvegetation auf, sondern ist in Folge der ordnungsgemäßen Gewässerunter-
haltung zur Aufrechterhaltung seiner Funktion ohne wertgebenden Pflanzenbesatz.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt nach der geologischen Karte von Braunschweig im Bereich von
fluviatilen Ablagerungen aus Sanden und Kiesen sowie der Grundmoräne der Saale-
Eiszeit (Geschiebemergel, Geschiebelehm). Entsprechend der bodenkundlichen
Übersichtskarte (NLfB, 1993) handelt es sich um die Bodentypen Pseudogleye –
Braunerde und trockene Podsole.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist hoch bis sehr hoch. Für
die Grundwasserneubildung hat der Boden aufgrund seiner Struktur eine mittlere bis
mittel-hohe Bedeutung und für die Wasserrückhaltung eine geringe bis sehr hohe
Bedeutung (Landschaftsplan Gifhorn, 1995).

Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist hingegen gering, allerdings wird sie durch
Kulturmaßnahmen und Anbaumethoden erheblich gesteigert.

Der Boden, der für das Wohngebiet in Anspruch genommen wird, ist bereits durch
bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen stark überprägt und von allgemeiner Bedeu-
tung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist durch die Trennung des Grund-
wasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die quartären
drenthestadialen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unter-
halb 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 Untersuchungsgebiet steht das Grundwasser überwiegend oberflächennah an. Der
höchste Grundwasserstand wurde mit 0,5 m unter Geländeoberkante ermittelt (CDM
BRP Consult, 2005). Hieraus ergibt sich, dass eine Versickerung des Niederschlags-
wassers erschwert, wenn nicht gar unmöglich ist. Es ist daher vorgesehen, im Plan-
gebiet eine Regenwasserrückhalteanlage zu installieren.

Das Plangebiet befindet sich im künftigen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk
der Stadt Gifhorn. Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird das Plangebiet in der
Schutzzone III B liegen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden - in Abstimmung

mit der unteren Wasserbehörde - die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der ehemaligen Bezirksregierung Braunschweig zu beachten sein.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird von einem Graben von West nach Ost gequert, der die Feldmark westlich von Kästorf in die Ise entwässert. Der Graben wird als Gewässer III. Ordnung geführt und ordnungsgemäß unterhalten.

Schutzgut Luft

Im Plangebiet sind für das Schutzgut „Luft“ keine Merkmale erkennbar, die auf eine überdurchschnittliche oder entscheidungserhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt hinweisen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht dem des ländlichen Raumes und wird durch die Landwirtschaft und durch die vorhandene Siedlungsrandbebauung geprägt. Eine ältere, besonders markante Eiche mittig im Plangebiet hat für den Bereich eine besondere Bedeutung. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist lt. Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 gering bis mittel.

Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Der Grundsatz der Vermeidung von Beeinträchtigungen hat für die Planung Priorität und ist dem Ausgleich von Eingriffen voranzustellen.

Gehölze im Plangebiet sind über die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn ab einem bestimmten Stammumfang geschützt und grundsätzlich zu erhalten. Werden aufgrund der geplanten Bebauung Befreiungen unumgänglich, werden gleichzeitig Ersatzpflanzungen angeordnet, sodass eine Bestandsminderung nicht eintritt.

Die einzelne, markante Eiche im Zentrum des Plangebietes wird in das städtebauliche Konzept einbezogen und als zu erhalten festgesetzt.

Der naturfern ausgebaute Graben wird als solcher erhalten und durch Abflachung seiner Böschungen und durch eine deutliche Verbreiterung der Uferrandbereiche naturnah ausgebaut und in seiner ökologischen Funktion gestärkt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Biotope

Die im Plangebiet kartierten Biotopflächen werden vollständig überplant und als Wohnbaulandflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Bei der anschließenden Überbauung und Nutzungsänderung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Arten und Biotope“ unvermeidbar. Es sind daher nach §1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, über die in der Abwägung zu entscheiden ist.

Der Umfang des Ausgleichs und der Flächenbedarf für 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 der Unterschied der Wertstufen (WS) maßgebend, der sich aus der Gegenüberstellung der betroffenen Biotoptypen und dem Planziel ergibt.

Verkehrsflächen und Wohnbauflächen (einschließlich der Hausgärten) haben für den Naturhaushalt keinen oder nur eine geringe Bedeutung und werden der Wertstufe 3 zugeordnet. Im Vergleich zu den vorliegenden Biotoptypen treten Wertverluste ein, die bei dem mesophilen Grünland 1 Stufe und bei der Ackerbrache 0,5 Stufen betragen. Bei dem Biotoptyp „Acker“ tritt keine Verminderung der Wertstufe ein.

Die Grünflächen und auch das Regenrückhaltebecken werden im Plangebiet in einer naturähnlichen Weise gestaltet. Insbesondere werden zur Bepflanzung standortheimische Gehölzarten verwendet, sodass diese Flächen eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz mit der Wertstufe 2 erhalten. Im Vergleich zum mesophilen Grünland (WS 2) tritt damit kein Wertverlust ein und eine Ausgleichspflicht besteht daher nicht. Im Vergleich zur Ackerbrache (WS 2,5) und zu Acker (WS 3) tritt sogar eine Wertverbesserung ein, sodass dieser Grünflächenanteil als Ausgleich für Wertverluste an anderer Stelle geltend gemacht werden kann.

Bei einem Wertverlust von 1 Stufe ist der Ausgleich in einem Flächenverhältnis von 1 : 1 vorzunehmen. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Ausgleichsfläche durch geeignete Maßnahmen um eine Stufe in ihrem ökologischen Wert angehoben werden kann. Entsprechend ergibt sich ein Ausgleichsflächenverhältnis von 1 : 0,5 für eine Wertminderung von 0,5 Stufen. Reduziert sich die Wertstufe nicht, ist ein Ausgleich auch nicht erforderlich. Wertverbesserungen werden entsprechend mit umgekehrten Vorzeichen bewertet und angerechnet.

Für das Plangebiet „Hesegarten Nord“ sind die ermittelten Ausgleichsflächengrößen für das Schutzgut „Arten und Biotope“ in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Flurstück	Biotop- typ	Wert- stufe (WS)	Planziel	Wert- stufe (WS)	Flächen- größe [m ²]	Ausgleichs- flächen- größe [m ²]
159/123	Me- sophiles Grün- land	2	Wohnbaufläche	3	6.690	6.690
			Verkehrsfläche	3	810	810
			Grünfläche	2	5.380	0
122/10	Acker- brache	2,5	Wohnbaufläche	3	10.030	5.015
			Verkehrsfläche	3	920	460
			Grünfläche	2	1.730	-865
123/8 tlw.	Me- sophiles Grün- land	2	Wohnbaufläche	3	3.250	3.250
			Verkehrsfläche	3	320	320
			Grünfläche	2	40	0
122/11	Acker	3	Wohnbaufläche	3	15.800	0
			WA-Pflanzgebot	2	600	-600
			Verkehrsfläche	3	1.650	0
			Grünfläche	2	1.370	-1.370

Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet selbst nur in einem sehr geringen Umfang zur Verfügung. Es sollen daher zusätzlich Flächen im Ausgleichsflächenpool bei Wilsche zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Der Ausgleichsflächenpool befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes. Aufgrund der veränderten Aufgaben der Bundesgrenzschutzeinheit 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 Biototyps 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 „Hesegarten Nord“ wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 13.710 m² mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Dazu wird das gesamte Totholz von dieser Teilfläche abgeräumt, um eine Nährstoffanreicherung im Boden infolge der Holzer-

setzung zu unterbinden. Desgleichen werden der aufkommende Birken- und Kiefernaufwuchs 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 der mesophilen Grünlandflächen und der Ackerbrache hergestellt.

Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen und Versiegelungen des Bodens kommen. Der Bau von Gebäuden einschließlich der Nebenanlagen wird dabei voraussichtlich einen Bodenverlust von rd. 16.370 m² herbeiführen, der sich aus der neu dargestellten Wohnbaufläche von rd. 36.370 m², einer GRZ von 0,3 und einer nach NBauO zulässigen Überschreitung der Versiegelung von 50 Prozent errechnet. Hinzu kommt eine Inanspruchnahme des Bodens durch die Neuanlage von Verkehrsflächen von ca. 3.700 m² und durch das Regenrückhaltebecken mit etwa 2.800 m² Wasserfläche. Insgesamt ist also ein Bodenverlust von rd. 22.870 m² Fläche zu erwarten, der mit 6.860 m² ausgeglichen wird. Die Verminderung der Ausgleichsfläche im Vergleich zur Eingriffsfläche um den Faktor 0,3 erfolgt entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.

Der Ausgleich für Bodenverluste ist vornehmlich durch Entsiegelungsmaßnahmen herzustellen. Da jedoch im Bereich der Stadt Gifhorn keine ausreichenden Möglichkeiten für Flächenentsiegelungen bestehen, wird hier der Ausgleich durch die Umwandlung einer Waldmonokultur in einen standortgerechten Mischwald hergestellt. Der Boden von Monokulturen ist aufgrund der ungünstigen Standortfaktoren, insbesondere von Lichtmangel und Übersäuerung, für bodenökologische Abläufe von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Eine intensive Durchforstung und gleichzeitige Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen führt zu einer Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen und kann so den Ausgleich für die Bodenversiegelung leisten.

Diese so beschriebene Umwandlung einer Kiefernmonokultur als Kompensation von Bodenversiegelungen wurde bereits auf dem Flurstück 1 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche mit einer Größe von rd. 4,6 ha durchgeführt. Der auf diesem Flurstück sehr enge Bestand von Kiefern im Alter von rd. 30 Jahren und einer vollständig fehlenden Strauch- und Krautschicht wurde stark ausgelichtet und mit standortgerechten Gehölzen folgender Arten aufgeforstet:

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

Rosa canina
Prunus spinosa

Hunds-Rose
Schlehe

Entwicklungsziel hierbei ist die Wiederbelebung bzw. -herstellung und Aktivierung der abiotischen und biotischen Bodenfunktionen (Wertstufe 2).

Schutzgut Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden voraussichtlich nicht eintreten. Der Graben wird als solcher erhalten bleiben und in eine Grünfläche eingebunden werden. Geringfügige Verlagerungen der Grabensohle als Gestaltungsmaßnahme werden in einem wasserrechtlichen Verfahren nach dem Nieders. Wassergesetz im Detail erläutert.

Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers wird durch eine Regenrückhalteanlage gewährleistet, die das Wasser verzögert in die Ise abgibt. Auch hierfür wird Näheres in einem wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

Schutzgut Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sind für das Plangebiet nicht erkennbar.

Landschaftsbild

Mit der Verwirklichung der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in einen Siedlungsbereich umgewandelt. Das Landschaftsbild wird sich dadurch erheblich ändern, wobei jedoch keine Verschlechterung eintreten wird. Mit der Anlage von strukturierenden Grünbereichen in Teilbereichen des Wohnbaugebietes und durch eine abschirmende Eingrünung wird sich das neue Wohngebiet harmonisch in den Landschaftsraum einfügen.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Biotope	16.490 m ² Grünland (Wertstufe 2)	5.420 m ² Nutzung als Grünfläche (Wertstufe 2)	11.070 m ² Verlust durch Überbauung und Umwandlung in Flächen anderer Nutzung (Wertstufe 3)	9.100 m ² Aufwertung im Ausgleichsflächenpool Wilsche (vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 1) 1.970 m ² Acker in Grünfläche im Plangebiet (vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 2)
	12.680 m ² Ackerbrache (Wertstufe 2,5)	1.730 m ² Nutzung als Grünfläche (Wertstufe 2)	10.950 m ² Verlust durch Überbauung und Umwandlung in Flächen anderer Nutzung (Wertstufe 3)	4.610 m ² Aufwertung im Ausgleichsflächenpool Wilsche (vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 1) 865 m ² Ackerbrache in Grünfläche im Plangebiet (vorher Wertstufe 2,5, nachher Wertstufe 2)
	19.420 m ² Acker (Wertstufe 2,5)	Aufwertung: 1.970 m ² (vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2)		
Boden	22.870 m ² stark überprägter, ehemals landw. Boden (Wertstufe 2)		Versiegelung Überbauung Umnutzung (Wertstufe 3)	6.860 m ² Umwandlung Kiefernmonokultur in standortgerechten Laubmischwald (vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 2)
Wasser		Erhalt des Grabens		
Landschaftsbild		Erhalt einer landschaftsprägenden Eiche		Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes

6. Belange der Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes liegen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden noch landwirtschaftlich genutzt. Es ist daher zeitweise mit den üblichen Beeinträchtigungen von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen aus zu rechnen. Diese Situation ist für den Ortsrand typisch und nicht zu vermeiden.

Im weiteren Umfeld des Wohngebietes werden Beregnungsbrunnen mit Dieselpumpen betrieben. Die Entfernung der nächstgelegenen Anlage beträgt mehr als 440 m. Auf die Auswirkungen wird unter Punkt 10 Immissionsschutz eingegangen. Der Erschließungsträger hat sich verpflichtet, erforderliche lärmindernde Maßnahmen an den Pumpenanlagen durchzuführen, damit im Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bestehenden Bauflächen ist durch die bereits bestehenden Versorgungsanlagen gesichert. Infolgedessen sind die notwendigen Versorgungsleitungen im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Für die neu ausgewiesenen Bauflächen werden die Versorgungsleitungen zu ergänzen sein.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Die Neubaugrundstücke werden zur Beseitigung des Schmutzwassers über die Planstraßen und die Straße Hesegarten an das bestehende Kanalnetz in der Hauptstraße angeschlossen.

Von der CDM wurde eine Untersuchung des Baugebietes zur allgemeinen Bebaubarkeit, der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden und generellen Maßnahmen hinsichtlich der Gebäudegründungen sowie der Erschließung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist. Niederschlagswasser der neuen öffentlichen Verkehrsflächen wird daher getrennt vom Schmutzwasser dem geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt. Das Regenrückhaltebecken (RRB) ist mit einer Fläche von rund 3000 qm so dimensioniert, dass es auch das anfallende Wasser von den Privatgrundstücken aufnehmen kann. Sollten die privaten Bauherren ihr Oberflächenwasser trotz des nicht geeigneten Untergrundes auf dem Grundstück versickern wollen, müssen sie auf jeden Fall bei der Planung der hochbaulichen Anlagen den Einzelnachweis dazu erbringen, dass die Versickerung möglich ist. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV DVWK (Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

Von privater Seite wurde geäußert, dass durch das RRB eine Vernässung der benachbarten Grundstücke befürchtet wird. Der Erschließungsträger wird bei der Ausführung des RRB eine Abfangdränage östlich des Beckens zwischen RRB und den Grundstücken an der Hauptstraße anordnen.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die neu zu verlegenden öffentlichen Versorgungseinrichtungen der LSW und der Telekom.

Verschiedene Versorgungsträger beabsichtigen künftig Leitungen auch oberirdisch zu verlegen. Dies wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die Müllabfuhr ist Aufgabe des Landkreises Gifhorn. An den Abfuhrtagen sind die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen, so dass die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr zur Entleerung ungehindert an- und abfahren können. Nach der Entleerung sind sie wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Bei Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, sind die Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die An- und Abfahrt ungehindert möglich ist.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes. Aussagen zum Hochwasserschutz sind daher nicht zu treffen.

Von West nach Ost durchquert ein Graben das Plangebiet, der auch die weiter westlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entwässert. Der derzeitige tatsächliche Verlauf stimmt mit der Flurstücksparzelle nicht überein. Der Graben soll erhalten bleiben. Er wird als Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Die ihn begleitenden Grünflächen werden naturnah hergestellt werden. Dies betrifft auch den Graben. Sein Verlauf in den Grünflächen wird daher lediglich schematisch festgelegt. Im Verfahren wurde der Hinweis gegeben, dass die maschinelle Räumung des Grabens gegeben sein muss. Die begleitenden Grünflächen weisen eine ausreichende Breite aus, um von ihnen aus die Räumung des Grabens durchzuführen. Der Graben wird an das RRB angeschlossen und endet dort. Im weiteren Verlauf nach Osten wird der Graben aus hydraulische und unterhaltungstechnischen Gründen, eine ordnungsgemäße Räumung ist wegen der schmalen Grundstücksparzelle nicht möglich, verrohrt werden. Für die Änderungen am Graben und die Anlage des RRBs wird eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

9. Altlasten

Auf dem Grundstück Hauptstraße 29a (in den 90iger-Jahren aus dem Grundstück Hauptstraße 29 herausgeteilt) bestand eine Tankstelle deren Betrieb eingestellt wurde. Mitte der 80iger-Jahre wurden die Tanks auf Anweisung des Landkreises Gifhorn entlüftet und verfüllt.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen.

Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Gefährdungen für Umwelt und Gesundheit vorliegen. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob Gefahren für die im konkreten Einzelfall vorgesehenen baulichen Nutzungen zu erwarten sind. Nach den vorliegenden Erkenntnissen geht die Stadt Gifhorn davon aus, dass eine örtlich Belastung des Bodens möglich ist. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass hier ein grundsätzlicher Konflikt mit der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet vorliegen könnte. Die Fließrichtung des Grundwassers ergibt sich aus der Interpretation der Aussagen zum Grundwasser im geotechnischen Bericht der CDM als grundsätzlich in Richtung Osten. Von möglicherweise doch vorhandenen Bodenverunreinigungen gehen für das Wohngebiet daher aus Sicht der Stadt keine aktuellen Gefahren aus.

Es wird nicht für zweckmäßig bzw. erforderlich gehalten, großflächige Untersuchungen auf der Ebene der Bebauungsplanung durchzuführen. Demgegenüber erscheint es als eher sachgerecht, nähere Ermittlungen jeweils dann zu veranlassen, wenn konkrete Hoch- oder Tiefbaumaßnahmen im Bereich der genannten Verdachtsfläche durchgeführt werden. Der jeweils erforderliche Umfang der Untersuchung ist dann im Einzelfall mit der unteren Bauaufsichtsbehörde (Stadt Gifhorn) und der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Gifhorn) abzustimmen.

Im Rahmen der entsprechenden Ermittlungen kann sich daraus auch ein Sanierungsbedarf ergeben. Es kann dann auch erforderlich werden, dass belastetes Erdreich zu entsorgen ist. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der sowohl den Eigentümer, mögliche Bauwillige und die zuständige Baugenehmigungsbehörde auf die Verdachtsfläche und die erforderlichen Maßnahmen hinweist.

10. Immissionsschutz

Im Westen verläuft in einem Abstand von rund 1000 m von der Geltungsbereichsgrenze die Bundesstraße 4. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2002 (Aktualisierung der Verkehrsprognosen und Straßennetzgestaltung) prognostiziert für den betreffenden Bereich der B 4 für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 16.400 Kfz pro Tag. In den Jahren 2000/2002 wurden hier 13.200 Kfz pro Tag gezählt.

Für das Baugebiet Moorkamp II, das in einer Entfernung von 220 bis 450 m zur B4 liegt und bei dem im untersuchten Straßenabschnitt höhere Verkehrsbelastungszahlen vorliegen, wurde im Juni 2005 von einem Hannoveraner Gutachter- und Ingenieurbüro ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt.

Hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigungen kommt es zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage eingehalten werden. In der Nacht sind bis zu einer Entfernung von rund 350 m von der B4 Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Übertragung dieser Ergebnisse auf den Bebauungsplan „Hesegarten Nord“ ergibt, dass Beeinträchtigungen von der B4 nicht zu erwarten sind.

Westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Hauptstraße. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2002 (Aktualisierung der Verkehrsprognosen und Straßennetzgestaltung) prognostiziert für den betreffenden Straßenabschnitt für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 11.500 Kfz pro Tag. In den Jahren 2000/2002 wurden hier 10.050 Kfz pro Tag gezählt.

Diese Daten lieferten neben weiteren die Grundlage für eine von der Stadt Gifhorn in Auftrag gegebene schalltechnische Berechnung, die im Oktober 2005 von einem Hannoveraner Gutachter- und Ingenieurbüro vorgelegt wurde.

Die Berechnung zeigen, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung tags die Orientierungswerte für WA-Gebiete im WA-Gebiet eingehalten werden. Lediglich am Waldweg werden dieser Wert für das erste Gebäude an zwei Gebäudeseiten um 3 dB(A) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung wird als hinnehmbar angesehen, zumal es sich hier um eine Bestandssituation handelt. Die Orientierungswerte für das MI-Gebiet werden ab einem Abstand von rund 25 - 30 m zur Straßenmitte in der Hauptstraße eingehalten. An den straßenzugewandten Gebäudeseiten der Gebäude an der Hauptstraße werden Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) erreicht. Straßenabgewandt werden durch die Eigenabschirmung der Gebäude Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert für MI-Gebiete wird somit unterschritten.

In der Nachtzeit werden die für ein WA-Gebiet maßgeblichen Orientierungswerte für Verkehrslärm im Abstand von rund 60 - 90 m zur Straßenachse der Hauptstraße eingehalten. Auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude an der Hauptstraße liegen die Beurteilungspegel zwischen 48 - 52 dB(A). Die straßenzugewandten Beurteilungspegel erreichen Werte von bis zu 59 dB(A). Der Orientierungswert für MI-Gebiete wird somit überschritten.

Die Orientierungswerte sind allerdings lediglich „Anhaltswerte für die städtebauliche Planung“ und lösen keinen unmittelbaren Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen aus. Aus Sicht der Stadt Gifhorn sind diese Überschreitungen hinnehmbar. Auf Grund der Funktion der Hauptstraße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und der nicht veränderbaren, örtlichen Situation können die Überschreitungen nicht vermieden werden. Durch die Überschreitungen werden gesundheitsgefährdende Zustände nicht erreicht.

Nach den Ergebnissen der Berechnungen liegt der überwiegende Teil der Wohnbaufläche im Lärmpegelbereich I.

Da sich dieser Lärmpegelbereich unterhalb der durch die Wärmeschutzverordnung gestellten Anforderungen an einzubauende Außenbauteile bewegt, ist für diesen Lärmpegelbereich gemäß üblicher Bauausführung keine weitere Festsetzung bezüglich des Lärmschutzes zu treffen. Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt in der Regel Fenster mit einem Schalldämm-Maß von 30 bis 34 dB (das entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden, so dass in diesem Fall trotz einer eventuell vorhandenen Überschreitung des Orientierungswertes für WA-Gebiete der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher Bauausführung der Gebäude gewährleistet ist. Jedoch ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich, wenn der Orientierungswert für WA-Gebiete in der Nachtzeit überschritten wird. Dies gilt jedoch nur, wenn Schlafräum und Kinderzimmer in den betreffenden Bereichen auf der Ostseite in Richtung Hauptstraße angeordnet werden.

Der östliche Teil des neuen Wohngebietes und Teile der Bebauung entlang des Waldweges liegen im Lärmpegelbereich II.

Hier ist ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 30 dB ausreichend. Demgemäß bestehen für die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster,...) von Neu-

bauten in der Regel keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz (das bewertete Schalldämm-Maß von 30 dB ist nachzuweisen). Auch hier ist davon auszugehen, dass aufgrund der Wärmeschutzverordnung üblicherweise Fenster mit einem Schalldämm-Maß von 30 – 34 dB eingebaut werden. Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte nachts ist jedoch der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich.

Die Bebauung entlang der Hauptstraße liegt, je nach Ausrichtung der Gebäudeseiten zur Straße, in den Lärmpegelbereichen III, IV, oder V. Die resultierenden Schalldämm-Maße betragen 35, 40 oder 45 dB. Im Bebauungsplan werden zu den Lärmpegelbereichen jeweils detaillierte Festsetzungen zu den Anforderungen an den passiven Lärmschutz festgesetzt. Bei den Vorgaben in den textlichen Festsetzungen handelt es sich um grundsätzliche Angaben. Im Einzelfall können sich aufgrund der örtlichen Situation und der besonderen Bauausführung andere Werte, sowohl für den Außenlärmpegel als auch für die Dämmwirkung der Außenbauteile, ergeben. Über einen Einzelnachweis kann dann von den festgesetzten pauschalen Werten abgewichen werden. Die Bebauung im MI-Gebiet entlang der Hauptstraße und dem einen betroffenen Wohnhaus am Waldweg ist überwiegend vorhanden. Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz betreffen nur die Neuerstellung von Gebäuden oder einen Umbau. Die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) entlang der Hauptstraße scheidet wegen der städtebaulich negativen Wirkung aus.

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

Zur Beurteilung der Geräuschsituation aus dem Erschließungsverkehr der neuen Wohnbauflächen ergibt sich für die Altanlieger an der Hauptstraße bzw. der Straße Hesegarten folgendes:

Durch den zusätzlichen Verkehr erhöhen sich die Beurteilungspegel an den am stärksten betroffenen Gebäudeseiten am Tage um maximal 1,2 dB(A) und in der Nacht um 1,6 dB(A). An diesen Gebäudeseiten werden trotz dieser Erhöhung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten. Die Orientierungswerte werden nur an der direkt an der Hauptstraße gelegenen Gebäudeseite geringfügig überschritten. Der zusätzliche Verkehr aus dem Baugebiet erhöht hier den Pegel sowohl am Tage als auch in der Nacht um 0,1 dB(A). Diese Zunahme wird als hinnehmbar angesehen, zumal die Überschreitung des Orientierungswertes unterhalb von 3 dB(A) verbleibt.

An dem auf der Südseite der Straße Hesegarten, in zweiter Reihe zur Hauptstraße gelegenen Gebäude werden auch die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Um die speziellen Anlagenparameter der Berechnungsbrunnen zu berücksichtigen und um damit die konkreten Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet festzustellen zu können, ist die Anfertigung einer schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Eine vorrausgehende Modellrechnung mit vergleichbaren Parametern kommt zu dem Ergebnis, dass während des Tages keine unzulässigen Beeinträchtigungen auftreten

und die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden. In der Nacht werden nach der Modellrechnung die Orientierungswerte hingegen überschritten.

Im Bebauungsplangebiet können keine wirksamen aktiven Maßnahmen zum Schutz vor diesen Beeinträchtigungen festgesetzt werden. Die Anordnung einer Lärmschutzwand oder -walles an der Westseite des Plangebietes wäre weder städtebaulich angemessen noch dürfte die erwünschte Wirkung wegen der großen Entfernung zur Lärmquelle eintreten. Andererseits würde die Festsetzung nur passiver Maßnahmen an den Gebäuden die Eigentümer zu stark beeinträchtigen. Für die Außenwohnbereiche, die überwiegend im Sommer gerade während der Laufzeit der Beregnungsanlagen genutzt werden, würden sich auch keine Verbesserungen ergeben.

Durch technische Maßnahmen an den Pumpenanlagen können die Überschreitungen aber verhindert werden und insgesamt ein positiver Effekt für das Baugebiet erzielt werden.

Der Erschließungsträger wird daher im Erschließungsvertrag ausdrücklich verpflichtet, auf Basis der anzufertigenden schalltechnischen Untersuchung die erforderlichen schallreduzierenden Maßnahmen durchzuführen. Dies kann z. B. die Einhausung der Anlage oder Umstellung des Motors auf eine andere Betriebsart bedeuten. So ist sichergestellt, dass im Plangebiet die städtebaulichen Richtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden.

11. Archäologie und Denkmalpflege

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach den sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs 1 NDSchG).

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

12. Nachrichtlich übernommene Planinhalte

In der Straße Hesegarten verläuft die Erdöltransportleitung Nr. 8032 Schönewörde – Meerdorf der BEB/MEEG (BEB Erdgas- und Erdöl GmbH / Mobil Erdgas-Erdöl GmbH). Beiderseits der Trasse ist ein Schutzstreifen von 2,50 m einzuhalten.

13. Sonstige Hinweise

Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen werden in der Zukunft in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung zu beachten sein.

Hinsichtlich näherer bautechnischer Details beim Bau von Abwasserleitungen wird bereits jetzt auf das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – hingewiesen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen wird auf die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung hingewiesen.

C) Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 05.09.2001 (UVP – Gesetz) ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die in der Anlage 1 dieses Gesetzes genannten Prüfwerte (Städtebauprojekt nach Nr. 18.7) von 20.000 m² Grundfläche (allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls) bzw. 100.000 m² Grundfläche (Regel-UVP) unterschreitet.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Grundstücke entlang des Waldweges und der Hauptstraße sind erschlossen. Hier werden keine neuen Erschließungsanlagen hergestellt.

Im Bereich der neuen Wohnbebauung erfolgt die Erschließung von der Straße Hesegarten aus. Ausgehend von einer Ringstraße erschließen mehrere Stichstraßen das Gebiet.

Die Erschließung wird durch die Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG) hergestellt. Dazu wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadt geschlossen.

2. Erforderlicher Grunderwerb / Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Bereich der geplanten neuen Wohnbebauung stehen entweder im Eigentum der GEG oder der Stadt Gifhorn. Weiterer Grunderwerb ist nicht erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Grünflächen werden nach ihrer endgültigen Herstellung vom Erschließungsträger auf die Stadt Gifhorn übertragen.

3. Kosten / Finanzierung

Die Erschließungsmaßnahmen werden von der GEG durchgeführt. Der Stadt Gifhorn entstehen keine Kosten.

E) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	75.500 m ²
<u>Bisherige Nutzungen</u>		
Bebaute Bereiche (§ 34 BauGB)		
- Wohngebiet	ca.	9.950 m ²
- Mischgebiet	ca.	11.320 m ²
Verkehrsflächen	ca.	5.610 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	48.290 m ²
Grabenparzelle	ca.	330 m ²
<u>Geplante Festsetzungen</u>		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	46.320 m ²
Mischgebiet	ca.	11.320 m ²
Verkehrsflächen (insgesamt)	ca.	9.340 m ²
Grünflächen	ca.	7.630 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	ca.	890 m ²

II. Örtliche Bauvorschrift

Um ein möglichst attraktives und harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes „Hesegarten Nord“ zu erzielen, wird gemäß § 56 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, angrenzenden Bebauung sowie ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Für die Firsthöhen der Gebäude wurden Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen. Dies gilt ebenfalls für die vorgegebene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

Dächer und Fassaden als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Ortsteiles entscheidend. Daher wurden insbesondere was die Dachformen und -neigungen sowie die Materialien der Dächer und Fassaden angeht konkrete Vorgaben gemacht, die ein ausgewogenes Ortsbild gewährleisten aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zulassen.

Auch die Farbe der Dacheindeckung prägt das Erscheinungsbild eines Siedlungsgebietes sehr stark. Daher wurden dem Charakter der umgebenden Dachlandschaft entsprechend insbesondere für die Hauptgebäude rote oder anthrazitfarbige Dacheindeckungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon wurden lediglich Solar- und Gründächer sowie Dächer von Wintergärten.

Darüber hinaus wurden die Variationen der Dachgestaltung durch Gauben und Einschnitte beschränkt. Damit soll vermieden werden, dass durch eine Vielzahl von Dachgestaltungen eine Disharmonie im Ortsbild entsteht, die den bisherigen Siedlungscharakter in diesem Bereich stören würde.

Da auch von Garagen und Carports gestalterische Wirkungen ausgehen, wurden diese in die Gestaltungsvorschriften eingebunden.

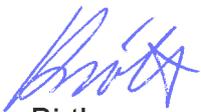
Um den Bauherren möglichst große Spielräume in der Fassadengestaltung einzuräumen, wurden zu Art und Farbe der Materialien keine weiteren Vorgaben gemacht. Lediglich stark wirkende und ein harmonisches Bild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, wurden ausgeschlossen.

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

Anlagen

1. Pflanzliste

Gifhorn, 30.03.2006



Birth
Bürgermeister



Anlage 1 - Pflanzliste

Bäume I. Größe

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

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

Bäume II. Größe

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

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

Sträucher

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

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

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera periclymenum

Gemeine Waldrebe
Gemeiner Efeu
Gemeiner Hopfen
Wald-Geißblatt