

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 15
"Silbereiche Süd", 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 und Berichtigung
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

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

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

Im Sinne der raumordnerischen Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums ist die Stadt Gifhorn bestrebt, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Neben der Entwicklung von Wohnbebauung in der Kernstadt, welche vorrangig die Versorgungseinrichtungen für das Mittelzentrum zur Verfügung stellt, soll der Nachfrage nach neuen Wohnbaugebieten auch in den Ortschaften nachgekommen werden.

Die Anlage eines neuen Wohngebiets, das nach dem aktuellen Parzellierungsplan Raum für rd. 23 Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie rd. 10 – 12 Wohnungen in Geschosswohnungsbau liefert, berücksichtigt auch den besonderen Ausstattungsgrad von Kästorf mit einer Grundschule und einer Kindertagesstätte.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Straße "Zur Silbereiche" gegeben.

Die grundsätzliche Standortdiskussion zur Entwicklung des Baugebiets an dieser Stelle wird auf Ebene der zugehörigen 118. Änderung des Flächennutzungsplans geführt.

Begleitend zur Planaufstellung hat die Stadt gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Innerhalb des Umweltberichts ist auch die für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführende Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt. Aufbauend auf das Ergebnis der Eingriffsregelung wird die Stadt neben naturräumlichen Entwicklungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets auch auf externe Maßnahmen zurückgreifen.

Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines *Landschaftsplanerischen Fachbeitrags zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutzes* im Frühjahr 2016 überprüft. Dabei wurden keine streng geschützten oder gefährdeten Tierarten wie Feldhamster oder Feldlerche angetroffen. Weitere geschützte Tierarten sind in der gegenwärtigen Ausprägung des Planungsgebiets nicht beobachtet worden und deren Vorkommen ist auch als kaum wahrscheinlich einzustufen.

Unterschiedliche Auswirkungen auf die Belange und Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bereitet der Bebauungsplan nicht vor. Partizipationsmöglichkeiten sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit zwei Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren gegeben.

Für die Bauleitplanung bilden folgende Gesetze die Grundlage:

a) Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

c) Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

d) Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226ff)

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116)

f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966)

g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1301)

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von rd. 2,45 ha und befindet sich am Rand der bebauten Ortslage im nördlichen Teil der Stadt Gifhorn in der Ortschaft Kästorf. Im Norden und Osten wird der Planbereich durch vorhandene Bebauung eingefasst. Der Weg "Zur Silbereiche" grenzt im Norden an den Planbereich an. Im Süden verläuft eine seit längerem brachliegende, ehemalige Eisenbahntrasse. Westlich des Planungsgebiets folgt die offene Feldflur.

Das Plangebiet umfasst zwei Flurstücke, die derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Der nördlich verlaufende Weg "Zur Silbereiche" ist auf Höhe des Geltungsbereichs derzeit lediglich als Wirtschaftsweg ausgebaut. Entlang der ehemaligen Eisenbahntrasse im Süden staut sich infolge von Bodenverdichtung stellenweise Oberflächenwasser, wodurch sich kleinere Tümpel zwischen vereinzeltem Gehölzbe-

wuchs gebildet haben. Weiterhin wird die Böschung der Trasse annähernd vollständig von jüngeren bis mäßig alten Bäumen sowie Sträuchern bewachsen. Südlich davon erstreckt sich die freie Feldflur.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Kreisstadt Gifhorn liegt im Süden des gleichnamigen Landkreises, eingebettet in das Städtedreieck der Oberzentren Braunschweig-Wolfsburg-Celle. Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 10,5 ha. Zurzeit leben in Gifhorn rd. 41.600 Einwohner.

Nördlich des Stadtgebietes grenzen die Gemeinden Ummern, Wesendorf, Wagenhoff und Wahrenholz, östlich die Gemeinde Sassenburg, südlich die Gemeinden Calberlah, Isenbüttel und Ribbesbüttel und westlich die Gemeinden Leiferde und Müden (Aller) an (alle im Landkreis Gifhorn). Die Stadt Gifhorn liegt verkehrsgünstig am Kreuzpunkt der Bundesstraßen B4 (Lüneburg – Braunschweig) und B188 (Hannover – Wolfsburg), womit eine gute regionale Anbindung an das Verkehrsnetz gesichert ist. Überregionale Anbindung erreicht die Stadt Gifhorn darüber hinaus über die Anschlusspunkte an die A2 (Ruhrgebiet – Berlin) in Braunschweig oder südlich von Wolfsburg sowie an die A39 (A2 – Wolfsburg) in Wolfsburg. Naturräumlich gesehen liegt die Stadt Gifhorn im Übergang vom Weser-Aller-Flachland zur Lüneburger Heide.

Für die Stadt Gifhorn gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Gifhorn zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03). Zusätzlich sind für die Niederungen der Flüsse Aller und Ise sowie für die Gifhorer Heide und die Fahle Heide im Südwesten des Stadtgebietes Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) erfasst.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Gifhorn das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)²⁾. In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Die Stadt Gifhorn ist im RROP als "Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus (III 2.4)" gekennzeichnet. "Für die Festlegung [...] steht die infrastrukturelle Ausstattung der Standorte im Vordergrund" (III 2.4).

Überregional gesehen ist die Stadt Gifhorn Bestandteil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012

²⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Durch das Stadtgebiet verlaufen die Bahntrassen Hannover – Wolfsburg (elektrifiziert) und Uelzen – Braunschweig (nicht elektrifiziert). Die nächstgelegenen Bahnhöfe zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befinden sich in Hannover, Braunschweig und in Wolfsburg.

Die Ortschaft Kästorf mit ihren rd. 3.100 Einwohnern ist durch Buslinien des ÖPNV mit den umliegenden Gemeinden vernetzt. Der nächste Haltepunkt für den Nahverkehr befindet sich für die Buslinie 100 an der Hauptstraße in rd. 750 m Entfernung

Die Fläche ist als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn, Trinkwasserschutzgebiet III/ b) sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft – aufgrund der besonderen Funktion der Landwirtschaft – gekennzeichnet.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Berichtigung

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Gifhorn wurde 1978 neu aufgestellt. In seiner heute wirksamen Fassung ist das Plangebiet der vorliegenden Planung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geplanten wohnbaulichen Nutzung ist das Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt, wird der Flächennutzungsplan parallel zum vorliegenden Planverfahren mit seiner 118. Änderung an die Planungsintention angepasst.

5. Fachplanungen

a) Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten³⁾ erstellt, welches vordringlich das Vorkommen von Vögeln sowie Amphibien untersucht resp. im Rahmen einer Potentialabschätzung bewertet. Dabei war eine Fläche zwischen der ehemaligen Bahntrasse im Süden, dem Weg "Zur Silbereiche" im Norden sowie der bestehenden Bebauung im Osten und der freien Feldflur im Westen Bestandteil der Begutachtungen. Für die Erfassung erfolgten Begehungen von April bis Juli 2016. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse außerhalb des Geltungsbereiches bilden sich zwischen lückigem Gehölzbewuchs immer wieder kleinere Tümpel aus, zum Teil mit ersten Strukturen von Röhrichen und Binsenrieden. In dem Böschungsbereichen des Bahneinschnittes kommen feuchtigkeitsliebende Sträucher und Bäume vor. Aufgrund der unterschiedlichen Strukturen kommen neben vorwiegend vorherrschenden Arten der Feuchtwiesen auch einzelne Vertreter der Sand-Magerrasen vor.

Entlang des Weges "Zur Silbereiche" verläuft ein schmaler Streifen mit einer Ruderalflur trockener Standorte. Der Weg selbst ist z. Zt. unbefestigt.

Artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blühpflanzen kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

³⁾ Biodara GbR: Bebauungsplan Nr. 15 "Silbereiche Süd", Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutz, Braunschweig, August 2016

Bei den Begehungen wurden Arten der Siedlungsbereiche, der offenen Feldflur, des Halboffenlandes sowie der Gehölze festgestellt. Von den gefährdeten und streng geschützten Arten wurden als Nahrungsgast der Schwarzmilan, Rotmilan, Turmfalke, Ringeltaube und Hausrotschwanz kartiert. Offenlandarten wie z. B. die Feldlerche wurden nicht angetroffen.

Das Vorkommen von Amphibien in dem Bereich der Tümpel außerhalb des Geltungsbereiches wurde mittels Sichtkontrolle im Frühjahr 2016 überprüft. Streng geschützte Arten wurden nicht angetroffen. Von den besonders geschützten Arten wurde ein subadulter Grasfrosch angetroffen; zusätzlich stellt der Biotoptyp einen potentiellen Lebensraum für den Teichmolch dar. Eine Funktion des angrenzenden Ackers als Landlebensraum ist nicht auszuschließen.

Für Fledermäuse existieren im Plangeltungsbereich keine Quartiere. Die bietet als Jagdhabitat eine untergeordnete Rolle. Feldhamstervorkommen sind aufgrund der anstehenden Bodenarten nicht zu erwarten.

Im Ergebnis kommt der Fachbeitrag zu der Aussage, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht vorliegt. Zum Schutz des Bahndammes, welcher als geschützter Landschaftsbestandteil mit flächenhafter Ausdehnung gem. § 28 NNatG unter Schutz gestellt ist, wird ein Abstand der Baukörper erforderlich. Diesem folgt der Bebauungsplan mittels Festsetzung einer Strauchhecke im Übergangsbereich.

b) Baugrunduntersuchung

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten⁴⁾ stehen im gesamten Planbereich unter der Oberbodenschicht Sande in einer Tiefe von 2,10 m bis über 5,00 m, gefolgt von Geschiebelehmsschichten in unterschiedlichen Stärken an. Der Grundwasserstand im Mai 2016 war in Tiefen von rd. 1,50 m im Westen bis rd. 3,00 m im Osten des Plangebietes unter der Geländeoberkante (u. GOK) anzutreffen. Bei ergiebigen Niederschlägen sind auch Grundwasserstände oberhalb der gemessenen nicht auszuschließen. Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung technisch möglich.

Gebäudegründungen für nicht unterkellerte Gebäude sind als Flachgründungen möglich. Bei einer Unterkellerung ist aufgrund der Grundwasserstände das Bauwerk gegen drückendes Wasser (Weiße Wanne) zu sichern. Hierbei sind aufgrund der unterschiedlichen Bodenschichten die aufnehmbaren Sohldrücke bzw. Bemessungswerte des Sohlwiderstandes im Einzelfall zu betrachten. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

c) Schallgutachten

In Zusammenhang mit der Baulandentwicklung wurde ein Schallgutachten⁵⁾ erstellt, welches die Betrachtung der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen betrachtet. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Umfeld durch die Verkehre des mit dem vorlie-

⁴⁾ bsp Ingenieure: Baugebiet "Silberriche Süd", Gifhorn- Kästorf, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Braunschweig, 31.05.2016

⁵⁾ DEKRA Automobil GmbH, Schallimmissionsprognose zum geplanten Bau einer Erschließungsstraße für ein Wohngebiet im Rahmender Aufstellung des B- Planes Nr. 15 "Silberriche Süd" in Gifhorn, Hamburg, 28.09.2016

genden Bebauungsplanes erfassten Bereiches sicher eingehalten resp. unterschritten werden.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Für den Planbereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der vorliegenden Planung soll der aktuellen, hohen Nachfrage an Wohnbauflächen in Gifhorn in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Dabei wird die Ortschaft Kästorf in westlicher Richtung entwickelt. Dadurch wird rd. 2,00 ha neue Baufläche bereitgestellt. Im Zuge dessen wird auch der angrenzende Wirtschaftsweg "Zur Silbereiche" ausgebaut.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine relativ kompakte, 3-reihige Parzellenstruktur vor. Innerhalb dieser Struktur ergeben sich aufgrund der Grundstückszuschnitte vielfältige Möglichkeiten trauf- oder giebelständiger Bebauung und differenzierte Gartenräume. Dabei wird im Übergang zu der bestehenden Bebauung im Osten eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Südlich und westlich der neuen Erschließungsstraße wird eine maximale 2- Geschossigkeit zugelassen, um weitere Bauformen wie z.B. Kuben oder vergleichbare Baukörper zu ermöglichen, welche in der Vergangenheit immer wieder nachgefragt wurden. Im Nordwesten wird eine Fläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Im Interesse einer Verkehrsberuhigung und einer räumlichen Abschnittsbildung gibt es einen Versatz in der Erschließung. Dieser Versatz wird derart aufgeweitet, dass mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ein kleiner Platzbereich für die Anwohner entsteht, welche als soziale Mitte verstanden werden soll.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sollen größtenteils Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise entstehen.

Um dieses Ziel zu fördern und Störwirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft auszuschließen, werden nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Im Sinne der gewählten Positivliste für die Art der baulichen Nutzung werden freie Berufe gem. § 13 BauNVO, welche den vorhandenen Gebietscharakter nicht wesentlich stören, ebenfalls als zulässig definiert.

Der Bebauungsplan unterteilt das Wohngebiet in das WA 1, WA 2 und WA 3. Die Flächen des WA 1 sollen dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen. In dem WA 2 werden durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit sowie der absoluten Höhe (Oberkante baulicher Anlagen mit 7,50 m) neben eingeschossigen Gebäuden zusätzlich Flächen geschaffen, auf welchen die Errichtung der stark nachgefragten Bauform von zweigeschossigen Flachdachkuben ermöglicht werden soll. Um hier nicht noch zusätzlich ein unter die Regelungen des Dachgeschosses fallendes eingerücktes Geschoss zu ermöglichen, erfolgt zugleich die Höhenbeschränkung. Im Übergang zu der bestehenden Bebauung des Lerchenweges soll der eingeschossige Baustil in dem WA 3 fortgeführt werden. Dieser soll neben eingeschossigen Baukörpern mit geneigten Dachflächen auch Flachdachbungalows ermöglichen. Flachdachbauten mit "Dachgeschoss" sind hier nicht zugelassen. Geregelt wird dieses durch die Festsetzung der Ein geschossigkeit sowie einer Traufhöhe von 4,25 m.

Um zusätzlich die Höhenentwicklung des Baugebietes sowohl von außen als auch innerhalb des Baugebietes weiter zu regeln, erfolgt eine Höhenbeschränkung für die Anlage des Erdgeschossfußbodens.

Die Grundflächenzahl wurde für einen Großteil der Fläche mit 0,3 gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Weiterhin bildet diese Festsetzung auch die nördlich und östlich angrenzende, lockere Wohnhausbebauung ab. Im Norden wird ein Grundstück für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorbereitet (WA 1). Um einer effizienten Grundstücksausnutzung in diesem Bereich gerecht zu werden, wird die GRZ hier zu 0,4 und eine zweigeschossige Bauweise festgelegt.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lassen eine Überschreitung der Grundflächenzahl u. a. für Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert zu. Damit wird eine Versiegelung von bis zu 45 % auf den Flächen der Einfamilien- und Doppelhäuser bzw. 60 % im Bereich der Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

Um die Ausnutzbarkeit der mit der offenen Bauweise verbundenen Gebäudelängen bis zu 50 m weiter einzuschränken, und die Errichtung von Kettenhäusern, etc. im Sinne

der Planintention zu verhindern, erfolgt zugleich die Beschränkung von zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie von einer Wohnung je Doppelhaushälfte.

Zur Erzielung der gewünschten Durchgrünung des Baugebietes und der Verhinderung von zu kleinen Parzellen, wird eine Mindestgröße für Einzelhaus-Grundstücke mit 600 m² sowie Grundstücke für Doppelhaushälften mit 375 m² festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt. Dabei wird von einem Mindestabstand von 3 m gem. § 5 Abs. 2 NBauO ausgegangen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird die Baugrenze zur Erzielung einer abgerückten Bebauung mit 5 m festgesetzt. Zur bestehenden Bebauung im Osten sowie der z.Zt. noch freien Feldflur im Westen wird ebenfalls ein erhöhter Abstand von bis zu 7 m gewählt zur Abstandshaltung, resp. um die Baukörper in einem gleichmäßigen Abstand zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen entstehen zu lassen.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation kann aufgrund der Auslastung der Bestandsleitungen sowie der geplanten Erneuerung des vorhandenen Kanalsystems nicht vor dem Jahre 2020 erfolgen. Eine Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten ist aufgrund der vorherrschenden Sand-/ Kiesschichten gegeben. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu dem Umgang mit dem Niederschlagwasser sowohl auf den Baugrundstücken als auch in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Verkehrsflächen sind mit einer Breite von mind. 9,00 m ausreichend dimensioniert, so dass die Anlage eines Versickerungstreifens in einer Breite von rd. 3,00 m ermöglicht wird, bei einer verbleibenden Straßenbreite von rd. 6,00 m. Um sicherzustellen, dass aufgrund der erforderlichen Zuwegungen von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Baugrundstücken ausreichend Sickerflächen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung stehen, werden die Breiten der Zufahrten geregelt. Für Einzelhausbaugrundstücke werden diese auf 4,00 m, für Doppelhaushälften auf 3,00 m begrenzt. Für die Bauflächen erfolgen dezidiertere Festsetzungen für den Umgang mit dem Niederschlagwasser aufgrund des Schutzes des Grundwassers im Bereich des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Gifhorn.

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachfarben, Dachgauben und andere Dachaufbauten sowie Einfriedungen geregelt. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum hineinwirkenden Gestaltungselemente so geregelt, dass ein einheitliches, ruhiges Baugebiet beibehalten wird.

Im Süden an das Baugebiet angrenzend befindet sich eine ehemalige Bahntrasse, die mit Gehölzen und Sträuchern bestanden ist. Um hier die Eingriffe in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten und um das Baugebiet einzufassen, wird entlang der Trasse eine private Grünfläche mit einer Breite von 5 m mit Anpflanzungsfestsetzung zum Schutz des Biotops der Bahntrasse festgesetzt. Aufgrund der Bepflanzung mit Sträuchern wird ein Abstand der Baugrenze von 2 m als ausreichend für die Entwicklung erachtet.

2. Verkehr

Der Planbereich wird durch einen Ausbau des Wirtschaftswegs "Zur Silbereiche" im Norden an das bestehende Straßensystem angebunden. Innerhalb des Plangebietes

wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße ausgebaut. Im Sinne der Verkehrsberuhigung im Plangebiet ist in der Mitte des Straßenverlaufs ein Versatz angeordnet, an den eine Queranbindung zu möglichen, zukünftigen Wohngebieten anschließt. Die HAUPTerschließungsstraße mündet in eine sparsame Wendeanlage. Bei einem Anschluss von zwei Grundstücken als Hinterlieger erfolgt die Absicherung der Zuwegung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Bei einzelnen Hinterliegern erfolgt der Anschluss ohne weitere Sicherung über Baufläche, welche dem betreffenden Grundstück direkt zugeordnet wird.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze gem. § 47 Abs. 1 NBauO werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens resp. Anzeigeverfahrens nachzuweisen sein.

Für den ruhenden Verkehr wird ein Teil des öffentlichen Straßenraums im Bereich des Versatzes der Planstraße zur Verfügung stehen.

3. Grünflächen / Spielplätze / Waldflächen

Das Vorhaben soll Wohnbebauung in dem Planbereich ermöglichen. Im Süden des Plangebiets soll zum Schutz des dortigen Lebensraums diverser Tierarten im Bereich der ehemaligen Bahntrasse durch die Festsetzung einer parallel laufenden, privaten Grünfläche von 5 m Breite Abstand geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird zusätzlich die Anlage einer Strauchhecke festgesetzt, welche entsprechend dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag den Übergang zwischen Baugebiet und der ehemaligen Gleistrasse gewährleistet.

In der Mitte des Baugebietes soll eine kleine Parkanlage als zentraler Anlaufpunkt innerhalb des Baugebietes mit Verweilmöglichkeit entstehen. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung.

Um die Erschließungsstraße des zukünftigen Baugebietes städtebaulich einzubinden, wird eine Eingrünung mit mindestens 18 Einzelbäumen die Verkehrswege begleitend festgesetzt. Diese dienen der städtebaulichen Eingliederung, so dass eine Einstellung in die Bilanzierung nicht erfolgt.

Die Grünfläche im Nordwesten des Planbereiches dient der Versickerung des Niederschlagwassers.

Spielplatzflächen oder Waldbelange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

4. Belange der Landwirtschaft

Das Neubaugebiet mit einer Fläche von rd. 2,00 ha wird derzeit fast gänzlich landwirtschaftlich genutzt; diese Nutzung wird zukünftig entfallen. Weiterhin landwirtschaftlich wird der Weg "Zur Silbereiche" genutzt werden, welches bei einem Ausbau zu berücksichtigen ist. Die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gehören zum Beirgungsverband Gifhorn, auf denen eine Feldberegnung stattfindet.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen können betriebsbedingt Stäube, Gerüche und Geräusche ausgehen. Gleichfalls findet eine Feldberegnung auf den angrenzenden Flächen statt. Erfahrungsgemäß führen diese je-

doch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der wohnbaulichen Nutzung des Plangebiets.

Vorhandene Drainageleitungen, etc. sind abzufangen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind zum Teil bis zur Einmündung des Lerchenweges vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die LSW wird für die Versorgung des neuen Baugebietes mit elektrischer Energie eine neue Netzstation im Bereich des Weges "Zur Silbereiche" errichten müssen. Das Symbol ist in die Planunterlage aufgenommen. Für das anfallende Niederschlagwasser hat Nutzung oder Versickerung innerhalb der Bauflächen sowie der Verkehrsflächen zu erfolgen. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und weiterer Netze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, den jeweiligen Trägern schriftlich angezeigt werden.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden.

Entsprechend der Stellungnahme der LGLN, RD Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Bisher gibt es keine konkreten Anhaltspunkte, dass das Plangebiet von Kriegseinwirkungen betroffen sein könnte. Da ein Vorkommen jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen vor Baubeginn eine Luftbildauswertung zu veranlassen, resp. bei Auffinden von Kampfmitteln den zuständigen Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Aus der Prognose von Schallimmissionen, die von der Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH in Auftrag gegeben wurde, geht hervor, dass die zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Verkehre aus dem neuen Plangebiet die einzuhaltenden Orientierungswerte in der Nachbarschaft unterschreiten.

7. Sonstige Hinweise

a) Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Berufsfeuerwehr abzustimmen.

b) Trinkwasserschutzzone

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wassererfassung des Wasserwerkes Gifhorn und entsprechend des Antrages der Stadt Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone. Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der

Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom November 2002 sowie das Merkblatt ATV-m 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom Mai 2004 – zu berücksichtigen.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden oder vergleichbaren Anlagen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt der Fachbereich Umwelt des Landkreises Gifhorn).

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z. Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

c) Verkehr

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist als Straßenbaulastträger der über 500 m entfernten Bundesstraße 4 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

-keine-

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Bereitstellung von Wohnbaufläche

Die vorliegende Planung hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlicher Bauplätze für Wohnbebauung vorzubereiten, um so die gemeindliche Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbaufläche sicherzustellen. Es sollen damit Grundstücke für 23 Einfamilienhäuser und ein Geschosswohnungsbau mit 10 bis 12 Wohneinheiten ermöglicht werden.

Die vorliegende Planung überplant insgesamt eine Fläche von rd. 2,45 ha. Die Flächennutzungen gemäß der Planung stellen sich dabei wie folgt dar:

- Allgemeines Wohngebiet rd. 1,97 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,38 ha
- Private Grünfläche rd. 0,05 ha
- Öffentliche Grünfläche rd. 0,05 ha

Auf insgesamt rd. 2,00 ha setzt der Bebauungsplanes Bauflächen fest. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 inkl. der Überschreitung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % sind hier Versiegelungen auf einer Fläche von rd. 0,92 ha möglich. Zusätzlich wird Straßenverkehrsfläche von etwa 0,38 ha festgesetzt.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bei der Umsetzung der Planung durch zusätzliche Versiegelungen kommen.

b) Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁶⁾
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen^{7), 8)}
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion⁹⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008¹⁰⁾, des Landschaftsrahmenplans¹¹⁾ des Landkreises Gifhorn, des Landschaftsplan¹²⁾ und des Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegen-

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005

⁹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

¹¹⁾ Planungsgruppe Ökologie und Umwelt: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

¹²⁾ Landschaftsplan, Stadt Gifhorn, 1995

den Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festzulegen.

Methodik

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

- Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
- Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013¹³⁾ angewendet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn¹⁴⁾,
- ☞ Landschaftsplan der Stadt Gifhorn¹⁵⁾
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)
- ☞ Verkehrsentwicklungsplan, Stadt Gifhorn¹⁶⁾

ausgewertet.

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

¹³⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

¹⁴⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

¹⁵⁾ Landschaftsplan, Stadt Gifhorn, 1995

¹⁶⁾ Verkehrsentwicklungsplan 2002 und Bedarfsprognose des Institutes Gewos 2011

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Schall, Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt.

a) Arten und Lebensgemeinschaften

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- 📁 Landschaftsplan der Stadt Gifhorn
- 📁 MAP-Server NLWKN
- 📁 Biotoptypen
- 📁 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutzes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,45 ha. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. Siehe hierzu auch Kapitel A 5.

Flora/ Fauna:

Aufgrund der langjährigen Nutzungsstrukturen als Ackerbauland weist das Plangebiet für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf. Ackerbegleitflora kommt lediglich an den Außenrändern der Äcker vor, weist jedoch nur häufig vorkommende und weit verbreitete Arten vor.

Offenlandarten wie z. B. die Feldlerche wurden bei den Begehungen nicht angetroffen. Feldhamstervorkommen sind aufgrund der anstehenden Bodenarten nicht zu erwarten.

Da die nun beplanten Flächen Ackerflächen betreffen, ist von einem Lebensraum für besonders geschützten bzw. gefährdeten Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren nicht auszugehen. Für die Fledermäuse besteht die potentielle Annahme, dass die Randzonen der Gehölzbereiche als Jagdrevier fungieren. Die Fläche dient dementsprechend als Nahrungshabitat jedoch nicht als Quartiermöglichkeit. Da angrenzend an den Planungsraum großflächige Ackerflächen bestehen, ist davon auszugehen, dass genügend Ausweichraum zur Verfügung steht.

Die auf dem Gelände der ehemaligen Trasse vorhandenen Kleingewässer weisen ebenfalls keine Besiedlung durch Wasserkäfer oder Libellen auf. Es ist jedoch laut Landschaftsplanerischem Fachbeitrag zum Biotopbestand von einem potentiellen Lebensraum für Lurche auszugehen. Insbesondere für streng geschützte Lurcharten stellt die Trasse jedoch kein geeignetes Habitat dar. Lediglich der Grasfrosch oder der Teichmolch könnte potentiell vorkommen resp. wurden bei Begehungen kartiert. Dementsprechend wird empfohlen einem möglichen Hineinstürzen von Lurchen entgegenzuwirken, indem Einlaufbauwerke, Lichtschächte und andere ebenerdig abschließende Gruben entsprechend zu sichern sind.

Auch der Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz hat keine Hinweise auf großräumige Schutzprogramme (LSG, NSG, FFH usw.) ergeben. Lediglich die südlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahntrasse, die mit lückigem Gehölzbesuchs sowie einem dichten Bestand aus jünge-

ren bis mäßig alten Bäumen und Sträuchern bestanden ist, stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Der Bereich wird jedoch durch die Planung nicht berührt und sogar durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche geschützt. Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

Bewertung

Bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften hat das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung. Dies ist auf die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Überformungen und Störungen zurückzuführen.

Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Gifhorn und des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn, der das Plangebiet der Landwirtschaft zuordnet und bezüglich der Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als stark eingeschränkt bewertet. Auch der Landschaftsplanerische Fachbeitrags zum Biotopbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutzes bewertet den Bereich als von geringer Bedeutung.

Es werden im Bereich der Neuversiegelungen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorbereitet, diese sind als erheblich zu bewerten, da der Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften unwiederbringlich verloren geht. Es erfolgt eine Kompensation durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen auf externen Flächen. Die Flächen, die als Grünfläche neu festgesetzt werden, werden sich positiv auf die siedlungsgewöhnten Arten und Lebensgemeinschaften auswirken.

b) Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- 📁 Bodenübersichtskarte 1 : 50.000
- 📁 Landschaftsplan Stadt Gifhorn

Im Bereich des Plangebiets wird der natürliche Boden gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 durch Podsol-Braunerde bestimmt. Die vorherrschende Bodenart sind Sande, die eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Die sandigen Böden sind meist tief durchwurzelbar, tiefgründig und gut durchlüftet. Jedoch weist der vorliegende, sandige Bodentyp naturgemäß ein erhöhtes Gefahrenpotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in das Grundwasser und einer Nährstoffauswaschung auf.

Der neu überplante Bereich wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Die natürlichen Bodenverhältnisse im Planbereich sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten. Dementsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) stark überformt. Es besteht hier eine erhöhte Gefahr des Schadstoffeintrags in die grundwasserführenden Schichten aufgrund der bodenoffenen Oberflächen. Weiterhin hat der Boden gem. des Landschaftsplans eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, ist jedoch unempfindlich gegenüber Wassererosion.

Bewertung

Auf dem vorliegenden Grundstück werden auf rd. 0,96 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet. Für die Erschließung des neuen Baugebiets werden rd. 0,40 ha für Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen. Etwa 0,05 ha werden mit einem privaten Grünstreifen entlang der ehemaligen Eisenbahntrasse im Süden beplant.

Durch die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen wird der natürliche Boden in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Entsprechend werden die natürlichen Funktionen und Werte in diesem Bereich durch die maximale Versiegelung und die Nutzung stark überprägt. Somit werden auch die natürlichen Bodeneigenschaften auf den Bau- und Verkehrsflächen insgesamt auf maximal rd. 1,36 ha stark überformt.

Für die vorbereiteten neuversiegelten Bereiche ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts auszugehen, da die Funktionen des Bodens weitestgehend beseitigt werden. Die unversiegelten Flächen sind als wenig beeinträchtigt anzusehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung. Der Landschaftsplan für Stadt Gifhorn bewertet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut mit stark eingeschränkt.

Aufgrund der oben aufgeführten Bestandssituation und den genannten Beeinträchtigungen wird das Schutzgut in den erstmalig versiegelten Bereichen als beeinträchtigt gewertet.

c) Wasser

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- 📁 Landschaftsplan Landkreis Gifhorn
- 📁 Hydrogeologische Karten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Grundwasser:

Der Grundwasserstand wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens in einer Tiefe von 1,8 m bis 2,7 m u. GOK ermittelt.

Entsprechend den hydrogeologischen Karten des LBEG wird die Grundwasserneubildung mit 151 - 200 mm/ a angegeben.

Wasserschutzgebiete, Quellen, Oberflächengewässer etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Landschaftsplan beurteilt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für das Schutzgut als eingeschränkt.

Bewertung

Mit der vorliegenden Planung wird eine Neuversiegelung auf einer Fläche von maximal 1,36 ha vorbereitet. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Hierdurch werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grund-

wassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung neu vorbereitet. Durch die festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet wird die Erheblichkeit auf ein unerhebliches Maß gemindert. Im Bereich der nicht überbauten Freianlagen in Form von Hausgärten sowie dem Grünstreifen wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt, da die Flächen unverändert erhalten bleiben.

d) Luft/Klima

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

 Landschaftsplan Stadt Gifhorn.

Großklimatisch betrachtet liegt der gesamte Landkreis Gifhorn gemäß Aussage des Landschaftsplanes im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben. Eine solche Funktion erfüllt das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Rand des Siedlungsbereiches nur eingeschränkt. Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen über die globale Luftverschmutzung hinaus im Grundsatz durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Stadtstraßen.

Besondere klimatische Funktionen gehen von dem Planbereich in der Bestandssituation nicht aus. Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage.

Bewertung

Aufgrund der derzeitigen und geplanten Nutzungen ist das Schutzgut Luft/Klima als mäßig beeinträchtigt zu bewerten. Es werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neue Versiegelungen ermöglicht, womit der Anteil an wärmespeichernden Oberflächen erhöht wird. Das Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich im geringen Umfang und damit auch die Belastung des lokalen Klimas minimal erhöhen.

Insgesamt ist aufgrund der Art des Vorhabens für die Ortslage ein klimaökologischer Belastungsraum nicht zu erwarten. Kleinklimatisch wird das Schutzgut Luft/Klima lediglich im Bereich der neu versiegelten Flächen beeinträchtigt.

e) Landschaft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

 Landschaftsplan Stadt Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er

unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Der Landschaftsplan bewertet die Landschaftsbildeinheit des Plangebietes als von geringer Bedeutung. Eine Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich jedoch eine ehemalige Bahntrasse mit Gehölzstrukturen und damit prägendem Charakter für das Landschaftsbild. Der Bereich wird jedoch von der Planung nicht betroffen. Er wird weiterhin durch die Anlage eines Grünstreifens entlang der Trasse auf dem Plangebiet von der zukünftigen Bebauung abgegrenzt, damit eine Entwertung als Lebensraum für diverse Lebensarten unterbunden werden kann.

Bewertung

Die an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahntrasse hat einen prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild. Da diese jedoch eine geringe flächenmäßige Ausdehnung hat, wird ihr im Landschaftsrahmenplan nur ein geringes Potential an Vielfalt, Eigenart und Schönheit zuerkannt. Da der Geltungsbereich die Bahntrasse nicht umfasst, wird der dortige Baum- und Gehölzbestand dementsprechend nicht beeinträchtigt.

Die von der Versiegelung betroffene Fläche ist lediglich die Ackerbaufläche, die durch die gegliederte, intensive ackerbauliche Nutzung nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild darstellt. Der parallel laufenden Grünstreifen fügt sich an den Gehölzbestand auf der ehemaligen Bahntrasse an und bildet einen Schutz vor einer Entwertung des Bereiches aus. Somit sind die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Landschaftsbild als nicht erheblich zu bewerten. Da es sich um einen landschaftlich gekammerten Bereich handelt, werden von der Bebauung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet.

f) Mensch

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und hat keine Bedeutung für die Bevölkerung. Es besteht praktisch – mangels Zugänglichkeit und Erlebniswert – keine Erholungsfunktion.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet ist ackerbaulich genutzt. Im Bestand sind hier weder Kulturdenkmale oder sonstige wertvolle Sachgüter vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet ist für den Belang von allgemeiner Bedeutung.

h) Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" ¹⁷⁾ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

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

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

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

¹⁷⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

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

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

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

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

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."

▪ Zitatende

Tab.: Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes des Bebauungsplans							
Ist-Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Acker (AS)	2,37	1	2,37	Allgemeines Wohngebiet (WA) 1,97 ha davon: Versiegelung: 1,77 ha x 45% 0,20 ha x 60 % nicht versiegelte Fläche (Hausgärten (PH)): 1,77 ha x 55% 0,20 ha x 40 %	0,80 0,12 0,97 0,08	0 0 1 1	0 0 0,97 0,08
Wirtschaftsweg (OVW)	0,07	0	0,00	Verkehrsfläche (OVS)	0,38	0	0,00
Ruderalflur trockener Standorte (URT)	0,01	3	0,03	Strauchhecke (HFB)	0,05	3	0,15
				Neue Parkanlage (PAN)	0,03	2	0,06
				Öffentliche Grünfläche	0,02	1	0,02
Summe	2,45		2,40	Summe:	2,45		1,28
Flächenwert der Bestandsflächen(Ist- Zustand) Σ			2,40	Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) Σ			1,28
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)							1,28
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)							2,40
=							- 1,12

Im Zuge der Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt und eine Straßenverkehrsfläche neuangelegt, damit werden Versiegelungen von maximal 1,30 ha möglich. Durch die Versiegelungen werden erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

Der Flächenwert der Planung beträgt 1,28 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 2,40 WE. Dabei sind die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen sowie die Sichermulden in dem Straßenkörper nicht berücksichtigt. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von – 1,12 WE.

Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet selbst nicht zur Verfügung. Es soll daher eine Fläche 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 Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide 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 Nr. 15 "Silbereiche Süd" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 11.200 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 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 Bodenfunktionen im Plangebiet hergestellt.

Die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme wird von der Stadt Gifhorn auf Kosten der jeweiligen Vorhabenträger bzw. der Eigentümer der vom Eingriff betroffenen Grundstücke durchgeführt (§ 135a BauGB). Die Kostenübernahme wird in städtebaulichen Verträgen geregelt.

Vermeidung, Minimierung, Kompensation

- Vermeidung / Minimierung

Im Grundsatz wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen der vorliegenden Planung dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Plangebiet ein Bereich gewählt wurde, der am Rand und damit unmittelbar an der bebauten Ortslage liegt und keine außerhalb oder isoliert gelegenen Flächen überplant. Die tatsächlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind zudem von geringerer Bedeutung für den Naturhaushalt als beispielsweise Wiesenflächen oder Gehölzbereiche.

Um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen, kann eine Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen nicht vermieden werden. Da ein Eingriff bei der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans unvermeidbar ist, sind die Auswirkungen des Eingriffs zu minimieren und kompensieren.

Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein vorwiegend ackerwirtschaftlich intensiv genutzter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.

- Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 wird die Beeinträchtigung der naturräumlichen Schutzgüter, welche im Bereich der Neuversiegelungen auftreten, auf ein verträgliches Maß reduziert.
- Es ist geplant, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser vollständig innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken zu versickern, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, im Bereich des Grundwassers, zu minimieren.
- Die Anpflanzfestsetzung entlang der ehemaligen Bahntrasse am südlichen Rand des Plangebiets schützt den angrenzenden Landschaftsteil und regelt die Einbindung und somit die Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild für den Ortsrand von Kästorf.

- Kompensation

Aufgrund der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungsstruktur werden weite Teile des Areals in Anspruch genommen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können daher nicht vollständig innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden und werden deshalb extern ausgeglichen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "Städtetagmodell" (in der derzeit gültigen Fassung) angewandt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

Kompensationsmaßnahmen besitzen in der Regel eine Mehrfachwirkung. Mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme wird häufig auch eine Kompensation weiterer Schutzgüter erreicht (adäquat zu den Auswirkungen des Eingriffs).

Das bedeutet, dass die für die vorliegende Planung geplante Kompensation des Schutzgutes Boden auch eine Kompensation des Schutzgutes Wasser erreicht wird.

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beansprucht. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich dafür wird somit nicht notwendig.

Eine Kompensation für die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter ist nicht erforderlich.

Für den erforderlichen Ausgleich ist eine externe Fläche in einer Größe von 1,12 ha um eine Wertstufe aufzuwerten. Als Maßnahmen wird die Stadt den mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes beschriebenen Flächenpool die Wilsche in Anspruch nehmen, um auf der benannten Fläche die Voraussetzungen zur Entwicklung einer Sand-Zwergstrauchheide herzustellen. Die Maßnahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Investor rechtlich gesichert. Der Vertragsabschluss erfolgt vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan. Nach Durchführung der vereinbarten Maßnahmen werden keine Kompensationsdefizite verbleiben.

Bodenschutz und Grundwasser

Ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung innerhalb des Plangebiets ist nur teilweise möglich. Das verbleibende Defizit wird extern ausgeglichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengen von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung als Auflage bzw. bei der Realisierung Rechnung zu tragen.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets und der damit einhergehenden Siedlungserweiterung, wird der bisherige freie Außenbereich dauerhaft überformt. Es wird damit ein Verlust des Landschaftsraumes verursacht und erhebliche Versiegelungen vorbereitet.

Wird auf die Planung verzichtet, stehen in den Ortschaften der Stadt künftig nicht ausreichend Wohnbauentwicklungsflächen zur Verfügung.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Erweiterung der Ortschaft Kästorf wird der gemeindlichen Aufgabe der Stadt Gifhorn Bauland zur Verfügung zu stellen gefolgt.

Da die Ortschaft Kästorf im Norden an ausgedehnte Waldflächen sowie ein Vorranggebiet Freiraumfunktion angrenzt, im Osten durch den Flusslauf der Ise mit den verbundenen Überschwemmungsbereichen und im Süden durch die unmittelbar angrenzende Ortschaft Gamsen geprägt ist, ist eine Entwicklung hier sehr eingeschränkt. Schon der Landschaftsplan sieht eine vordringliche bauliche Erweiterung im Westen der Ortslage, neben vereinzelt Arrondierungen in weiteren kleineren Teilbereichen vor.

Alternativ wäre lediglich der Verzicht auf die Planung möglich, sodass der bisherige Zustand im Plangebiet erhalten bliebe.

5. Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der technischen Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan Regionales Raumordnungsprogramm) sowie städtebauliche Planungen (Flächennutzungsplan) in Bezug auf das Vorhaben ausgewertet.

Schwierigkeiten haben sich insgesamt bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht ergeben.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bezüglich der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgte anhand eines standardisierten Bewertungsverfahrens. Generell besteht hier die Möglichkeit, dass so ein Verfahren, einzelne, besondere Gegebenheiten eines Plangebietes nicht vollständig in ihrer Bedeutung erfasst.

b) Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

-wird nach Abschluss des Planverfahrens ergänzt-

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Ausbau des Wirtschaftswegs "Zur Silbereiche" und ein Anlegen einer Erschließungsstraße im Baugebiet selbst. Die Erschließung wird mittels eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Kosten für die Erschließung, die jedoch durch einen Erschließungsbeitrag auf die zukünftigen Eigentümer umverteilt werden.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	24.539 m²
Bisherige Nutzung:	
Acker (AS)	23.667 m ²
Wirtschaftsweg (OVS)	872 m ²
Geplante Festsetzungen:	
Allgemeines Wohngebiet	19.682 m ²
davon Grünflächen	
öffentlich	497 m ²
privat	514 m ²
Verkehrsflächen	3846 m ²

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

Da die künftige Wohnbebauung den neuen Ortsrand von Kästorf bildet und damit sie sich in die Umgebung einfügt, erlässt die Stadt für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches eine örtliche Bauvorschrift.

Der Geltungsbereich erfasst die von der Planaufstellung betroffenen Wohnbaugebiete, um einen gestalterischen Rahmen vorzugeben.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch solche Gebäude und Anlagen eingeschlossen sind, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

§ 2/ §3 Dächer

Für die Dachformen wird ausschließlich geregelt, dass bei Doppelhäusern die Dachneigung einheitlich zu gestalten ist, um ein städtebauliches Einfügen zu gewährleisten.

Mehr als die Dachformen haben die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung (wie z. B. türkise, gelbe oder blaue Dächer auszuschließen) insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung.

Gleiche störende Wirkung entfalten Dachaufbauten oder Einschnitte, welche bis an die Dachbegrenzungen heranreichen oder unregelmäßig ausgeführt werden.

§ 4 Einfriedungen

Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 80 Abs. 3 begründet.

Gifhorn, 09.11.2017


Matthias Nerlich
Bürgermeister

