

Zusammenfassende Erklärung

zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 16 "Brömmelkamp", Stadt Gifhorn, Ortschaft Kästorf

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelage und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Absicherung und Erweiterungsvoraussetzungen für die Pflegeeinrichtung der Diakonie mit dem Schwerpunkt Wohnen und Betreuung von suchtkranken Menschen am Brömmelkamp zu schaffen. Damit folgt die Stadt Gifhorn dem § 1 BauGB, der auf die Beachtung sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung abhebt und stärkt den Standort der Diakonie in Kästorf. Regionalplanerische Ziele stehen der Bereitstellung im Mittelzentrum Gifhorn – Ortschaft Kästorf nicht entgegen.

Im Westen der Ortschaft Kästorf verläuft die Trasse der Bundesstraße B4. Hierzu hält das Plangebiet einen Abstand der mehr als 600 m. Auswirkungen auf die Planung entstehen aufgrund der Entfernung nicht. Der Planbereich befindet sich im Siedlungsbereich von Kästorf im Übergang zur freien Feldflur. Im Plangebiet und südlich angrenzend befindet sich ein Bestand an alten Eichen, die Eichenbestände südlich und westlich vom Plangebiet sind als Wald erfasst. Laut Landschaftsplan ist die hohe Schutzfunktion von Waldflächen für das Retentionsvermögen der Flächen zu erhalten. Dieses erfolgt durch Erhaltungsfestsetzungen im Plangebiet. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung Sonderbaufläche dar. Das Vorhaben ist mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pflege und Betreuung mit Wohnen" dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Betreuungseinrichtung "Hagenhof" besteht seit den 90er Jahren. Zurzeit wird das Gebiet mit vier Gebäuderiegeln, die baulich untereinander verbunden sind sowie einem einzelstehendem Heizhaus bestanden. Die Flächen sind durch Bebauung mit Grün- und Gartenflächen geprägt, ein Teil des rd. 5,10 ha großen Geländes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf rd. 2,00 ha der Fläche ist eine Erweiterung der Einrichtung mit zwei eingeschossigen, langgestreckten Gebäuderiegeln geplant um zwei Einrichtungen auf dem Gelände der Diakonie räumlich zusammen zu legen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Straße "Am Brömmelkamp". Damit werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen durch die Nachverdichtung mitgenutzt.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Pflege und Betreuung mit Wohnen" ist auf rd. 5,10 ha eine Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf den Bestandsflächen von rd. 3,10 ha wird neben dem Gebäudebestand der Baumbestand groß-

flächig als zu erhalten festgesetzt und wird daher bei der Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt nicht mitbetrachtet. Auf den neubepflanzten Flächen von rd. 2,00 ha ist mit der gewählten GRZ eine Neuversiegelung von rd. 1,20 ha zulässig.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist es vorgesehen, eine Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden auf dem Gelände vorzunehmen. Eine generelle Sickerfähigkeit im Plangebiet ist aufgrund der vorherrschenden oberen Sandschichten gegeben¹⁾. Die Mulden erhalten einen Notüberlauf an den an der Südgrenze des Plangeltungsbereichs verlaufenden Vorflutgraben (Gewässer III. Ordnung). Die Fläche liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftige Trinkwasserschutzgebietszone (TWSZ) IIIB, die Richtlinien sind zu beachten.

Bis 2029 ist die Diakonie von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit, da sie eigene Anlagen vorhält. Die neugeplanten, verhältnismäßig kleinen Ergänzungsflächen können, wie die Flächen des Bestands, an die Kläranlage der Diakonie angebunden werden.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung und aufgrund des vorhandenen großflächigen Baumbestandes auf dem Grundstück und den angrenzenden Waldflächen wurde parallel zum Bebauungsplan eine artenschutz-rechtliche Bewertung²⁾ durchgeführt.

Es wurde vordringlich das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, sowie Insekten (Tagfalter/Heuschrecken) untersucht. Da die Bäume und die vorgelagerten Heckenstrukturen im Bestand erhalten werden, ist auf den Freiflächen von einem Lebensraum für besonders geschützte bzw. gefährdete Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren nicht auszugehen. Bei den Begehungen wurden keine streng geschützten Arten festgestellt. Als Offenlandart wurde die Wiesen-Schafstelze angetroffen. Hier geht ein Bruthabitat für ein Brutpaar verloren. Eine Verletzung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann vermieden werden, indem Baumaßnahmen und insbesondere notwendige Gehölzrückschnitte an der Feldhecke sowie bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude und die Baufeldeinrichtung auf der Freifläche (Bruthabitat der Wiesen-Schafstelze) außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beginnen. Die Schafstelze kann im nächsten Jahr mit dem Bruthabitat auf die angrenzenden Ackerflächen ausweichen. Für Fledermäuse existieren im Plangeltungsbereich keine Quartiere. Es hat als Jagdhabitat eine untergeordnete Rolle.

Bei der Kartierung im Bereich der Neuplanung wurden auf rd. 0,50 ha Sandtrockenrasenflächen festgestellt, die gemäß § 30 BNatSchG geschützt sind. . Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Fläche wird im Verhältnis 1 : 1 auf einer externen Ausgleichsfläche ersetzt. Bei der für Heuschrecken und für Tagfalter wertvollen Fläche handelt es sich zum Teil um den nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biototyp. Der Verlust dieses Biotops und damit des Tagfalter- und Heuschrecken-Lebensraums wird auf der externen Ausgleichsfläche wieder ausgeglichen.

¹⁾ bsp ingenieure GmbH, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Neubau Diakonie Hagenhof Braunschweig, März 2017

²⁾ Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, B-Plan KT 16 - „Brömmelkamp“ Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse sowie weiterer Tiergruppen mit artenschutzrechtlicher Bewertung und Erfassung der Pflanzenarten der Roten Liste, Braunschweig, September 2017

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel C der Begründung zum Bebauungsplan) ist in der Gegenüberstellung des vorhandenen Biotoptyps (Ackerfläche/Scherrasen/halbruderale Gras- und Staudenflur/Ziergebüsche) mit der Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff nur zu einem geringen Teil durch Maßnahmen auf dem Gelände auszugleichen sein wird.

Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 5,10 ha. Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Pflege und Betreuung mit Wohnen" wird der Baumbestand (Eichen) großflächig erfasst, ebenso wie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden Natur und Landschaft. Darüber hinaus wird eine Anpflanzungsfestsetzung zur offenen Feldflur und entlang des landwirtschaftlichen Weges getroffen. Sowohl die Maßnahmenfläche als auch größere Teile der Anpflanzungsfestsetzung werden von der 30 m breiten Waldsaumzone zu den angrenzenden Waldflächen überlagert.

Hier sind die Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend Eichenbestände sind als Wald erfasst. Laut Landschaftsplan ist die hohe Schutzfunktion von Waldflächen für das Retentionsvermögen der Flächen zu erhalten. Der Bereich wird jedoch durch die Planung nicht berührt. Die übergeordneten Planungen haben keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche resp. Hinweise auf großräumige Schutzprogramme (LSG, NSG, FFH usw.) ergeben.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes sowie die Schutzgüter Mensch und Kultur und sonstige Sachgüter im Einzelnen in ihrem Bestand ermittelt und die zu erwartenden Auswirkungen geprüft.

Bezüglich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurde eine rechnerische Bewertung des Eingriffes durchgeführt. Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgte auf der Grundlage der Modellbewertung des NLÖ-Modells³⁾.

Hierbei hat sich herausgestellt, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für der Schutzgüter Fläche und Boden im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen und mit Scherrasen /Sandtrockenrasen bestandener Flächen vorbereitet werden. Diese sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurde der Grad der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl beschränkt. Zusätzlich ist von einer Grüngestaltung auf den nicht versiegelten Flächen als Patientengärten auszugehen.

Durch die angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Flächen - hier vordringlich durch Mulden auf dem Gelände und die Ableitung als Notüberlauf in das im Plangebiet befindliche Gewässer III Ordnung- liegt für das Schutzgut Wasser kein erheblicher Eingriff vor.

³⁾ Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 2013

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

Für in den Baugebieten nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind den Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von rd. 1,376 WE nach der Modellbilanzierung des NLÖ-Modells zugeordnet. Zusätzlich ist das überplante Biotop im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen (rd. 0,50 ha). Für den Ausgleich nicht im Planbereich zu ersetzender Beeinträchtigungen greift die Diakonie auf eine in ihrem Besitz befindliche Fläche zurück. Es erfolgt eine Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag.

Die dafür zur Verfügung stehende Fläche mit rd. 2,10 ha liegt in der Gemarkung Wagenhoff in der Samtgemeinde Wesendorf, Flur 1, Flurstück 10/3. Hier wird auf einer Fläche im nord-westlichen Bereich des Flurstücks die Umwandlung von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur und eines aufgelassen Spargelackers in Sandmagerrasen durchgeführt. Zum Ausgleich der Neuversiegelung im Plangebiet erfolgt auf einer Teilfläche der verbleibenden Fläche des Flurstücks eine Umwandlung der Weihnachtsbaumplantage durch Unterpflanzung mit standortgerechten, gemischten Laubgehölzen in einen zu entwickelnden Laubmischwald.

Bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften hat das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung. Es kommen im Plangebiet ungefährdete, häufig und weit verbreitete Arten vor. Für Brutvögel wertvolle Bereiche sind die im Süden vorhandene Feldhecke, die als zu erhalten festgesetzt wird, und die Ackerfläche mit dem Brutplatz der Wiesenschafstelze. Da die Bäume und die vorgelagerten Heckenstrukturen im Bestand erhalten werden, ist auf den Freiflächen von einem Lebensraum für besonders geschützte bzw. gefährdete Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren nicht auszugehen. Bei den Begehungen wurden keine streng geschützten Arten festgestellt. Als Offenlandart wurde die Wiesen-Schafstelze angetroffen. Hier geht ein Bruthabitat für ein Brutpaar verloren. Eine Verletzung des Tötungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann vermieden werden, indem Baumaßnahmen und insbesondere notwendige Gehölzrückschnitte an der Feldhecke sowie bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude und die Bau-feldfreimachung auf der Freifläche (Bruthabitat der Wiesen-Schafstelze) außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beginnen. Für Fledermäuse existieren im Plangeltungsbereich keine Quartiere. Er hat als Jagdhabitat eine untergeordnete Rolle. Bei der für Heuschrecken und für Tagfalter wertvollen Fläche handelt es sich zum Teil um einen nach § 30 BNatSchG (Sandtrockenrasen) besonders geschützten Biototyp. Der Verlust dieses Biotops und damit des Tagfalter- und Heuschrecken-Lebensraums wird auf der externen Ausgleichsfläche mit der Biotopverlagerung wieder ausgeglichen.

Die zur Bebauung anstehen die Freiflächen weisen einen nach § 30 BNatSchG geschützten Biototyp auf einer Teilfläche auf. Es wurde das Vorkommen der Heide-Nelke (2 Wuchsorte) und der Sand-Strohblume (1 Standort zusammen mit der Heide-Nelke) festgestellt. Dabei handelt es sich um typische Pflanzen eines Sandmagerrasens. Es wurde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten gem. § 30 (2) BNatSchG gestellt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 5,10 ha. Die Flächennutzungen im Bestand rd. 3,10 ha, davon sind rd. 0,60 ha durch Gebäude versiegelt, der Rest ist durch Scherrasen und eine ausgeprägten Altbaumbestand gekennzeichnet. Die Baumbestände werden als zu erhalten festgesetzt. Die Bestandsflächen von rd. 3,10 ha werden bei der Ermittlung der Eingriffe nicht mitbetrachtet. Für den Neubau werden rd. 2,00 ha des Plangebietes erfasst, Neuver-

siegelungen bei einer Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf den neubeplanten Flächen im Umfang von rd. 1,20 ha zulässig.

Für die vorbereiteten neuversiegelten Bereiche ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugehen, da die Funktionen des Bodens weitestgehend beseitigt werden. Die unversiegelten Flächen sind als wenig beeinträchtigt anzusehen. Für das Schutzgut Wasser wird durch die Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet die ansonsten vorliegende erhebliche Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß gemindert.

Mögliche Beeinträchtigungen des Menschen durch das geplante Vorhaben wurden nicht festgestellt, somit liegt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut vor.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden dagegen nicht vorbereitet.

In dem Änderungsbereich sind keine nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützten Objekte vorhanden.

Aufgrund des umgebenden Baumbestandes und der geplanten Eingrünungsmaßnahmen, werden in der gekammerten Landschaft keine Auswirkungen aufgrund der eingeschossigen Bebauung erwartet.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zum Trinkwasserschutzgebiet ist in die Begründung aufgenommen worden.

Zu den raumordnerischen Belangen, die seitens des Regionalverbandes vorgetragen wurden, sind entsprechende Ausführungen in die Begründung enthalten. Ebenso sind die Hinweise zum Vorranggebiet Trinkwassergewinnung in der Begründung enthalten. Diese Hinweise wurden auch durch das Landesamt für Bergbau und Energie gegeben.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer zu vorhandenen Beregnungsbrunnen und dem Erhalt der Zuwegung zu den Ackerflächen wurden aufgenommen. Die Niedersächsischen Landesforste forderten eine Überprüfung der Einordnung der Waldsaumzone als Wald. Die Kartierung der Biotoptypen hat ergeben, dass aufgrund der dort angetroffenen heimischen Ziergebüsche und der halbruderalen Gras- und Staudenfluren, eine Einordnung dieser Flächen als Wald nicht vorgenommen werden konnte.

Zum Thema Artenschutz und Niederschlagswasser wurden Fachgutachten beauftragt, deren Ergebnisse in die Begründung aufgenommen wurden.

Gifhorn, 26.06.2018


Matthias Nerlich
Bürgermeister

