

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 106
„Lehmweg Süd“ mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Inhalt

Vorbemerkung

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Überbaubare Grundstücksflächen / von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
3. Verkehr
4. Grünflächen / Graben
5. Belange der Landwirtschaft
6. Belange von Natur, Landschaft und Klima
7. Ver- und Entsorgung
8. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
9. Sonstige Hinweise
10. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
11. Hinweise während des Planverfahrens

C) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Zusätzliche Angaben
7. Quellenverzeichnis

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Anlagen:

1. Bebauungskonzept
2. Biotoptypenkartierung

Vorbemerkung

Während die Grundstücksflächen im überwiegenden Teil des Plangebietes im Eigentum der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG) stehen, befinden sich die Flurstücke im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 1/3, 1/6, 1/8, 1/9, 1/11, 1/12, 1/14, 1/15, 1/16 und 1/17 im Privateigentum diverser Eigentümer. Diese Flurstücke dienen mit Ausnahme des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Lehmweg 102 zurzeit der Freizeitnutzung; sie wurden auf Anregung einiger Grundstückseigentümer in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke soll über einzelne Zufahrten erfolgen, die in der von Norden nach Süden festgesetzten Grünanlage/Grünverbindung angelegt werden dürfen. Um in schalltechnischer Hinsicht die Anforderungen an allgemeine Wohngebiete erfüllen zu können, ist am östlichen Rand der Grundstücke eine Lärmschutzwand erforderlich.

Vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift wurden die Eigentümer dieser Grundstücke von der Stadt Gifhorn zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, in der Ihnen die Modalitäten für die Durchführung der Planung und die daraus für sie entstehenden Konsequenzen und Kosten erläutert wurden. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass ca. 2/3 der Fremdanlieger derzeit kein Interesse an der Realisierung einer Wohnbebauung auf ihren Grundstücken haben; auch die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand kommt für sie nicht in Betracht.

Eine Einigung zwischen der Stadt Gifhorn und den Fremdanliegern über die Durchführung der Planung auf ihren Grundstücken ist zeitnah nicht zu erwarten. Um die Erschließung des übrigen Baugebietes zügig durchführen zu können, wird der nordöstliche Teil des Plangebietes zunächst vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift ausgenommen; die Fläche ist in der Planzeichnung als „vom Satzungsbeschluss ausgenommen“ gekennzeichnet. Das Planverfahren wird für diesen Bereich gesondert weitergeführt.

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ ist der in der Stadt Gifhorn bestehende Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Die Nachfrage erstreckt sich sowohl auf Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau zur Eigentumbildung als auch auf Grundstücke für den Geschosswohnungsbau; Eigentumswohnungen und Mietwohnungen sollen auch im Bereich des sozial geförderten Wohnungsbaus angeboten werden.

Bei der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG), einer 100%igen Tochtergesellschaft der Stadt Gifhorn, liegen weit über 1.000 Bewerbungen für Baugrundstücke vor, die zurzeit nicht berücksichtigt werden können. Die in den letzten Jahren neu erschlossenen Baugebiete waren bereits nach kurzer Zeit vollständig belegt; Baulücken,

die kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen würden, sind im Stadtgebiet ebenfalls nicht mehr vorhanden.

Um den Bedarf decken zu können, ist die Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete durch die Bauleitplanung erforderlich geworden. Hierfür stehen am östlichen Stadtrand, im Anschluss an die bebaute Ortslage, zwischen dem Lehmweg im Norden und dem I. Koppelweg im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen zur Verfügung, die von der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG) erworben wurden und sofort für Bauzwecke erschlossen werden könnten. In diesem Zusammenhang werden die am nordöstlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücke und Parzellen in die Planung mit einbezogen; die Fläche ist jedoch zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen, das Planverfahren wird für diesen Bereich gesondert weitergeführt.

Für den verdichtet bebauten Bereich des östlichen Stadtrandes wird zudem eine weitere Kindertagesstätte benötigt. Diese Nutzung soll angrenzend am Lehmweg berücksichtigt werden.

Um die Wohnbauentwicklung und den Bau der Kindertagesstätte vorantreiben zu können, sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung der relativ großen Flächen geschaffen werden. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die städtebauliche Entwicklung durch die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes (Lehmweg Süd) – Teilplan 2 – vorbereitet, die sich aktuell im Genehmigungsverfahren befindet.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch Teilflächen des Lehmweges und des westlich des Plangebietes gelegenen Grundstücks der Neuapostolischen Kirche mit einbezogen. Hier soll ein Fußweg für die Erschließung des neuen Baugebietes angelegt werden.

Dem Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ liegt zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg. Er erstreckt sich über die Flurstücke 15/3, 15/4, 16/2 (Wegfläche) und 13/23 (tlw., Kirchengrundstück) der Flur 39, das Flurstück 97/5 (Straße „Lehmweg“) der Flur 20 sowie die Flurstücke 1/8, 1/9, 1/3, 1/6, 1/11, 1/14, 1/15, 1/12, 1/16, 1/17

und 2/1 der Flur 43 der Gemarkung Gifhorn. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,84 ha.

Die Flurstücke 15/3, 15/4 und 2/1 werden zurzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche, das Flurstück 1/17 als Intensivgrünland genutzt. Im nördlichen Teil des Flurstücks 15/3 befindet sich eine kleine Gehölzgruppe. Auf den Flurstücken 1/3, 1/6 und 1/11 befinden sich ein Wohnhaus sowie Betriebsgebäude und -flächen. Die übrigen Flurstücke 1/8, 1/9, 11/14, 1/15, 1/12 und 1/16 dienen der Freizeitnutzung, zum Teil auch mit Tierhaltung. Von Norden nach Süden wird das Plangebiet von einer unbefestigten Wegeverbindung durchquert (Flurstück 16/2), die im nördlichen Teil des Plangebietes zur Erschließung der östlich angrenzenden Wohn- und Freizeitgrundstücke, im südlichen Teil als Durchfahrt zum I. Koppelweg dient. Dieser Weg weist zum überwiegenden Teil beidseitig Baumreihen auf. Eine weitere kleine Gehölzgruppe ist in der landwirtschaftlichen Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 15/3) gelegen. Etwa in der Mitte des Plangebietes verläuft von Osten nach Westen ein offener Graben.

Westlich des Plangebietes liegt ein relativ verdichtetes Wohngebiet mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen. Neben dem nordwestlichen Bereich grenzt das Grundstück der Neuapostolischen Kirche an, im südwestlichen Bereich ein kleines Nahversorgungszentrum mit einem REWE-Markt, einer Bäckerei, einem heilpädagogischen Kindergarten, einer Kirche der evangelischen Baptisten-Gemeinde, einer physiotherapeutischen Praxis und Wohnungen.

Nördlich des Lehmweges liegt ein Einzelhaus im Außenbereich, das von Baumbestand und Ackerflächen umgeben ist.

Östlich angrenzend trennt die mit Bäumen bestandene Bauverbotszone der Kreisstraße K 114 das Plangebiet von der Kreisstraße 114 (Osttangente). Östlich der Kreisstraße beginnt die freie Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung und Waldflächen.

Südlich des I. Koppelweges liegen die Berufsbildenden Schulen (BBS II Gifhorn) sowie eine kleine Ackerfläche und ein Wohnhaus, umgeben von Gehölzbeständen und Wald.

3. Raumordnung und Landesplanung

a) Landes-Raumordnungsprogramm

Die Stadt Gifhorn gehört zur Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen und liegt in dem verdichteten Raum um Braunschweig und Wolfsburg. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 soll in den Metropolregionen

- die Innovationsfähigkeit und internationale Wettbewerbsfähigkeit,
- die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte,
- die Arbeitsmarktschwerpunkte und
- die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur

gestärkt werden. Dazu sollen gemeinsame Entwicklungsstrategien entwickelt werden.

Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Ver-

sorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.

Die Stadt Gifhorn ist als Mittelzentrum dargestellt. Die Funktionen zentraler Orte und ihre Leistungsfähigkeit sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Außerdem sind in Mittelzentren ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und die gewerbliche Entwicklung vorzuhalten.

Bei der Entwicklung der Siedlungsstrukturen ist zu beachten, dass die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet wird. Außerdem sollen sie in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Die Festlegung von Wohngebieten soll flächensparend erfolgen, Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die Stadt Gifhorn ist bemüht, den zu verzeichnenden hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken kurzfristig möglichst weitgehend zu decken. Da hierfür innerhalb der bebauten Ortslagen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, soll eine Erweiterung am Rand des Ortes erfolgen. Die gewählten Flächen sind insbesondere deshalb für den angestrebten Zweck geeignet, weil die städtebauliche Entwicklung durch die Kreisstraße K 114 begrenzt wird und die überplanten landwirtschaftlichen Flächen isoliert von dem umgebenden Außenbereich liegen. Auch durch die unmittelbare Nähe zu den bereits bestehenden Wohnsiedlungen ist dort eine landwirtschaftliche Nutzung nur noch eingeschränkt möglich. Außerdem besteht durch die im Südwesten neben dem Plangebiet bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen bereits eine Grundversorgung der künftigen Einwohner, der Einkauf von Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist fußläufig oder mit dem Fahrrad möglich. Im Plangebiet ist eine verdichtete bauliche Nutzung vorgesehen, in der neben Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbauten insbesondere mit Mietwohnungen, zum Teil mit preiswertem Wohnraum durch öffentliche Förderung, entstehen sollen. Durch Busse, die auf dem Lehmweg und der nahe gelegenen Strecke Pommernring/Swinemünder Straße/Beethovenstraße verkehren, ist das Plangebiet in das Nahverkehrsnetz eingebunden.

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms werden somit nach Auffassung der Stadt eingehalten.

b) Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 ist die Stadt Gifhorn ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt, wobei in der beschreibenden Darstellung die Ausdehnung des Mittelzentrums auf die Kernstadt Gifhorn und die Ortsteile Kästorf, Gamsen und Winkel, die Siedlungen Winkler Straße und Alte Riede sowie die im Kreuzungsbereich der B 4 und der B 188 gelegenen Ortsteile konkretisiert wird.

Gemäß den Zielen des RROP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Funktion des Zentralen Ortes zu entsprechen. Die Siedlungsentwicklung sowie die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten ist vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten. Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung sind die Ober- und Mittelzentren.

Außerdem wurden dem Mittelzentrum Gifhorn die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Tourismus“ zugewiesen. Standorte mit diesen besonderen Entwicklungsaufgaben übernehmen gleichzeitig die Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung der erholungs- und tourismusrelevanten Arbeitsstätten und sind entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Die zeichnerische Festlegungen enthalten für das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete keine besonderen Funktionen, allerdings ist im Verlauf der im Plangebiet gelegenen Wegefläche eine Rohrfernleitung für die Gasversorgung festgelegt; diese liegt jedoch tatsächlich direkt neben der K 114, also außerhalb des Plangebietes. Die östlich verlaufende Kreisstraße K 114 ist als Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ festgelegt. Über den Lehmweg verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Die Flächen östlich der Kreisstraße sind als Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ und als Vorbehaltsgebiet „Erholung“ festgelegt.

Als Mittelzentrum hat Gifhorn die Verpflichtung, ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung bereitzustellen. Die Stadt ist bemüht, den zu verzeichnenden hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken möglichst kurzfristig weitgehend zu decken. Das geplante allgemeine Wohngebiet grenzt an die bereits verdichtet bebaute Ortslage der Kernstadt an. Wertvolle Freiräume werden für die Bebauung nicht in Anspruch genommen, die Funktionen der Vorbehaltsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet dient dem vorrangigen Ziel, Wohnbaugrundstücke bereitzustellen; Einrichtungen zur Förderung von Erholung und Tourismus sollen in anderen Bereichen der Stadt bereitgestellt werden, allerdings werden im Sinne des sanften Tourismus Rad- und Fußwegbeziehungen als ruhige Nebenstrecken zu dem regional bedeutsamen Radwanderweg festgesetzt.

Die Ziele des RROP 2008 werden also als erfüllt erachtet.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan – Teilplan 2 – der Stadt Gifhorn stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Durch den leichten Versprung der Flurstücksgrenzen zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Plangebietes ist am südöstlichen Rand ein minimaler Streifen betroffen, der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Dieser schmale Streifen ist Bestandteil der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ war bisher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Durch die 122. Änderung wurde der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes an die geänderten städtebaulichen Ziele angepasst. Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zukünftig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, am Lehmweg entsteht für die geplante Kindertagesstätte eine Fläche für den Gemeinbedarf. Die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.04.2019 rechtswirksam geworden.

Mit Wirksamwerden der 122. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilplan 2 – ist dann der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Wie oben bereits aufgeführt, hat die Stadt Gifhorn einen hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken. In den vergangenen Jahren wurden zwar Bebauungspläne für Wohngebiete aufgestellt, die Grundstücke in diesen Gebieten sind aber bereits vollständig veräußert worden, sodass durch die Bauleitplanung weitere Flächen zur Deckung des Bedarfs bereitgestellt werden müssen. Die gute wirtschaftliche Situation in der Region Braunschweig-Wolfsburg führt zu einem vermehrten Zuzug von Arbeitnehmern, sodass auch der Wohnraumbedarf steigt. Zugleich nimmt die Zahl der älteren Einwohner zu, sodass vermehrt altersgerechte Wohnungen erforderlich werden.

Nachgefragt werden insbesondere Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau, aber auch der Mietwohnungsmarkt ist angespannt. Mietwohnungen werden sowohl von neu in die Region ziehenden Arbeitnehmern nachgefragt als auch von der bereits ansässigen Bevölkerung. Auch in Gifhorn ist ein Mangel an preiswertem Wohnraum zu verzeichnen, daher ist staatlich geförderter Wohnraum sehr gefragt. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept, das der Landkreis Gifhorn in Auftrag gegeben und im Oktober 2017 vorgestellt hat, besteht bis zum Jahr 2030 im Landkreis Gifhorn ein Bedarf an rd. 480 geförderten Wohnungen, davon entfallen auf die Stadt Gifhorn etwa 350 Wohnungen. Die Stadt ist bestrebt, bis zum Jahr 2020 bereits 200 geförderte Wohneinheiten bereitzustellen.

Für die Wohnnutzung sollen sowohl Flächen für den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als auch für den Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden. Zur Schaffung von preiswertem Wohnraum soll ein Anteil von mindestens 20 % der auf den von der Stadt Gifhorn bereitgestellten Flurstücken (15/3, 15/4 und 2/1) entstehenden Wohnungen für eine staatliche Förderung geeignet sein. Für geförderten Wohnraum bieten sich insbesondere für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Gebiete an, aber auch andere Hausformen sind für diesen Zweck geeignet. Die Errichtung geförderter Wohnungen wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Außerdem soll für den Siedlungsbereich am östlichen Stadtrand eine zusätzliche Kindertagesstätte errichtet werden, um den erhöhten Bedarf an Betreuungsplätzen decken zu können, der sich durch die zahlreichen Zuzüge von jungen Familien, aber auch durch den vor einigen Jahren eingeführten Rechtsanspruch auf eine Betreuung von Kindern im Alter von 1 bis 3 Jahren ergeben hat. Für diese Kindertagesstätte ist ein Grundstück am Lehmweg vorgesehen.

Um dem Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen gerecht werden zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ entsprechende Vorgaben machen. Als Planungsgrundlage wurden Baukonzepte aufgestellt. Endgültig favorisiert wird ein Bauentwurf, der eine flächensparende Erschließung vom Lehmweg und vom I. Koppelweg aus vorsieht und den Erhalt des von Norden nach Süden verlaufenden unbefestigten Weges als Grünzone zum Ziel hat. Außerdem soll im südlichen Teil des Plangebietes die Errichtung von Passivhäusern ermöglicht werden. Die Oberflächenentwässerung ist weiterhin durch Versickerung im Plangebiet vorgesehen. Das favorisierte Konzept wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch örtliche Bauvorschriften über die

Gestaltung so weit wie möglich planungsrechtlich abgesichert. Ziel ist ein hochwertiges, attraktives Wohngebiet. Das Bebauungskonzept ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Wie oben bereits erwähnt, befinden sich am nordöstlichen Rand des Plangebietes diverse baulich bereits genutzte Grundstücke, die zum Teil direkt vom Lehmweg erschlossen sind, zum Teil über den vom Lehmweg abgehenden unbefestigten Weg. Von den Anliegern wurde eine Einbeziehung in die Wohnbauentwicklung gewünscht. Dieser Anfrage wird nachgekommen, um das Baugebiet abzurunden und Wohnmöglichkeiten auch auf den privat genutzten Grundstücken zu schaffen. Um den unbefestigten Weg in seiner Struktur als Grünverbindung erhalten zu können, erfolgt die Erschließung der nördlichen Baugrundstücke weiterhin direkt vom Lehmweg aus, die der südlich gelegenen Grundstücke von der ringförmigen Planstraße „A“ aus über gebündelte schmale Zu- und Abfahrten durch die Grünfläche. Diese Fläche ist jedoch zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen, das Planverfahren wird für diesen Bereich gesondert weitergeführt, da die Zufahrten zur Sicherung der Erschließung planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Außerdem ist jeweils im südlichen Teil des Plangebietes der Bau von Passivhäusern vorgesehen. Um die besonderen Ansprüche dieser Häuser abzusichern, werden die Baugrenzen und die Bereiche für Nebenanlagen so festgesetzt, dass geeignete Abstände und Höhenbeschränkungen eine gegenseitige Verschattung der Gebäude verhindern.

Durchgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen soll im Plangebiet vermieden werden, deshalb werden der Nordbereich und der Südbereich des Plangebietes über je eine Ringstraße vom Lehmweg und vom I. Koppelweg aus erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer werden durch Rad- und Fußwegeverbindungen kurze Wege zwischen den geplanten Baugebieten und zu den westlich angrenzenden Wohngebieten geschaffen.

Die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege am Lehmweg und am I. Koppelweg sollen bis zur Kreisstraße K 114 verlängert werden, damit die Fußgänger und Radfahrer das neue Baugebiet und die östlich der K 114 gelegene freie Landschaft auf sicheren Wegen erreichen können. Die für den Ausbau erforderlichen, auf den Straßengrundstücken nicht mehr verfügbaren Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um den am Lehmweg vorhandenen Baumbestand weitgehend erhalten zu können, soll der Fuß- und Radweg hier in einem Teilbereich über das Grundstück der westlich des Plangebietes gelegenen Neuapostolischen Kirche geführt werden. Zu diesem Zweck ist ein 2,5 m breiter Streifen des Kirchengrundstücks in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen worden.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten werden. Zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg verläuft ein unbefestigter Weg mit zum Teil alleeartigem Baumbestand, der das Landschaftsbild prägt. Dieser Weg soll als Grünverbindung erhalten werden. Die Grünflächen werden für den Fußgänger- und Radverkehr freigegeben, jedoch nicht für den Kraftfahrzeugverkehr. Für die Erschließung der am nordöstlichen Rand des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke werden zur Planstraße „A“ gebündelte Zu- und Abfahrten erlaubt, um die Struktur und den Baumbestand des Grünzuges so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Neben der Grünverbindung soll eine im nördlichen Teil des Plangebietes gelegene Baumgruppe als öffentliche Grünfläche erhalten und in das Baugebiet integriert werden. In der Mitte des Plangebietes sind Ballspiel- und Retentionswiesen vorgesehen, um einerseits dem

Spiel- und Bewegungsbedürfnis der im Plangebiet lebenden Kinder gerecht zu werden, andererseits durch eine Vertiefung des Geländes einen Zwischenspeicher für Oberflächenwasser der Straßenflächen vorhalten zu können. Eine Ableitung dieses Oberflächenwassers in die vorhandene Regenwasserkanalisation ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich, sodass die Retentionsflächen als „Notüberlauf“ vorgesehen sind. Die kurzfristige Aufstauung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen ist mit dem Ziel vereinbar, die Flächen als Spielplatz zu nutzen. Der am südlichen Rand der Grünfläche verlaufende offene Graben wird erhalten.

Um die aus der hohen Verkehrsbelastung der Kreisstraße K 114 (Osttangente) resultierenden Schallbelastungen wirkungsvoll dämpfen zu können, soll am östlichen Rand des Plangebietes eine Lärmschutzanlage gebaut werden, die auf gesamter Länge in einer optisch einheitlichen Ausführung herzustellen ist. Aus Platzgründen bietet sich die Errichtung einer Lärmschutzwand an.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ ist es also, ein städtebaulich abgestimmtes Konzept mit einer möglichst großen Vielfalt an Wohnraumtypen in leicht verdichteter Bauweise zu verwirklichen. Im Hinblick auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität soll dabei an die Besonderheiten der benachbarten Wohngebiete angeknüpft werden. Es sind Grundstücke vorgesehen für Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für eine Kindertagesstätte. Die vorhandenen Grünstrukturen werden erhalten und ergänzt, Rad- und Fußwege schaffen kurze Verbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten und dem südwestlich gelegenen kleinen Nahversorgungszentrum sowie in die freie Landschaft östlich des Plangebietes.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung wird der überwiegende Teil des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung getragen, aber auch möglichen ergänzenden Nutzungen Raum gegeben werden. Die bauliche Nutzung soll sich an die westlich angrenzenden Wohngebiete anpassen, die durch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie zweigeschossige Mehrfamilienreihenhäuser geprägt sind. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Kindertagesstätte ausgewiesen.

a) Allgemeine Wohngebiete

Um das städtebaulich abgestimmte Nutzungskonzept umzusetzen, wird das Wohngebiet gegliedert in die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4.

Allgemeine Wohngebiete WA 1

In den Gebieten WA 1 soll der soziale Wohnungsbau gefördert werden, um auch Wohnungen im niedrigeren Preissegment anbieten zu können. Hier sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten, aber auch von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen werden, die für eine staatliche Förderung zur Schaffung von preiswertem Wohnraum geeignet sind. Für diesen Baugebietstyp wurden zwei Flächen in nördli-

chen Teil des Plangebietes gewählt. Regelungen zur Umsetzung geförderten Wohnraums sollen aber ausschließlich über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen, um eine ausreichende Flexibilität zu wahren.

Das nordwestlich gelegene Gebiet WA 1 bietet sich insbesondere für den Geschosswohnungsbau an, denn durch die Nähe zum Lehmweg belastet der von diesen Gebäudeformen ausgehende vermehrte Kraftfahrzeugverkehr das Neubaugebiet nicht. Zulässig ist hier entsprechend der Zielvorstellung eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen; um die Flächen effektiv nutzen zu können, beträgt die Grundflächenzahl 0,4.

Das im mittleren Bereich gelegene Gebiet WA 1 eignet sich sowohl für den Mehrfamilienhausbau als auch für eine Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung. Auf Grund der Lage im Inneren des Neubaugebietes sollen hier vor allem geförderte Wohnformen für junge Familien geschaffen werden. Die bauliche Verdichtung wird hier niedriger festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit 1 Vollgeschoss; die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ausreichend definiert ist. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, um eine Auflockerung der baulichen Struktur zu erreichen.

Allgemeine Wohngebiete WA 2

Die allgemeinen Wohngebiete WA 2, die den größten Teil des Plangebietes betreffen, sind vor allem für den Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen. Zulässig ist hier eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss; die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt, damit eine allzu dichte Aufeinanderfolge der häufig sehr unterschiedlichen Gebäudeformen vermieden und das Ortsbild durchgrünt wird. Die Gebäude sind in dem überwiegenden Teil der WA 2-Gebiete nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig und in offener Bauweise zu errichten, um eine relativ einheitliche, aufgelockerte Siedlungsstruktur zu erreichen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes soll dagegen auch die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) ermöglicht werden, um für die Nachfrage nach diesen Gebäudetypen ein entsprechendes Angebot vorhalten zu können.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann auch in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit maximal 1 Wohnung zulässig. Damit soll zum einen erreicht werden, dass die angestrebte relativ einheitliche und aufgelockerte Siedlungsstruktur verwirklicht wird, zum anderen dient die Vorschrift dazu, im inneren Bereich des Plangebietes das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu begrenzen. Größere Gebäude mit vielen Wohneinheiten sollen auf die Gebiete WA 1 am nördlichen Rand des Plangebietes und das Gebiet WA 4 am südlichen Rand beschränkt bleiben, sodass der erhöhte Kraftfahrzeugverkehr dieser Grundstücke die Hauptverkehrsstraßen auf kurzen Wegen erreichen kann und nicht die gesamte Siedlung belastet.

Nördlich und südlich der festgesetzten Ballspiel- und Retentionswiesen ist in der Planzeichnung in einigen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 eine Hauptgebäudeorientierung festgelegt und durch die textliche Festsetzung 1.2 verpflichtend gemacht. Hier soll eine Nord-Süd-Ausrichtung der Hauptgebäude erfolgen, damit die Sonnenenergie optimal genutzt werden kann. Aufgrund der relativ großen Abstände zwischen den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist auch hier, neben den Baugebieten WA 3 und WA 4, die Errichtung von Passivhäusern grundsätzlich möglich und soll somit angeregt und gefördert werden.

Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 4

Die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 liegen nördlich des I. Koppelweges. In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für den Bau von Passivhäusern geschaffen werden. Für die besonders energiesparende Bebauung ist eine hohe Ausnutzung der Sonnenenergie erforderlich. Durch geeignete Rahmenbedingungen (relativ große Abstände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe durch die textliche Festsetzung 1.1) soll eine Verschattung der Fassaden und Dachflächen der Gebäude auch bei niedrig stehender Sonne vermieden werden (Vorgabewert: Einstrahlwinkel der Sonne am 21. Januar). Die zulässige Höhe für die Gebäudeoberkante wird durch eine Hüllkurve vorgegeben, die sich aus Höhenvorgaben an der jeweils südlichen und der jeweils nördlichen Baugrenze ergibt (siehe nachfolgende Skizze). Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und Antennen, weil sie keine nennenswerten Verschattungen verursachen.

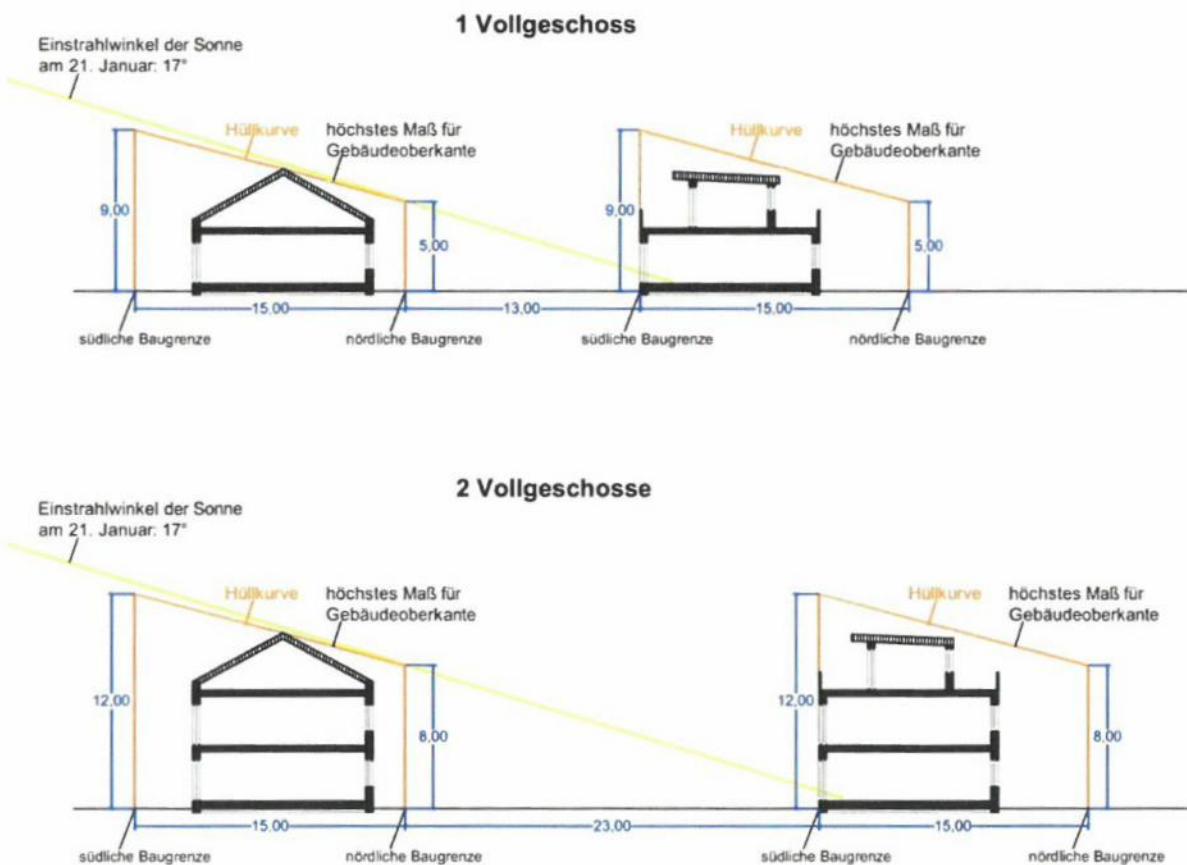


Abb. 1: Skizze der Hüllkurven für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie

Um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können, ist eine Südausrichtung der Hauptgebäude erforderlich. Hierfür ist in der Planzeichnung die Hauptgebäudeorientierung festgelegt und

durch die textliche Festsetzung 1.2 verpflichtend gemacht. Außerdem soll die Sonneneinstrahlung nicht durch Garagen und Nebengebäude eingeschränkt werden, daher sind diese gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 entsprechend geregelt.

Das Gebiet WA 3 ist vorwiegend für den Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen, die Errichtung von Reihenhäusern soll aber nicht ausgeschlossen werden. Zulässig ist hier eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss; die Grundflächenzahl ist entsprechend der relativ großen Abstände zwischen den Gebäuden mit 0,3 festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, pro Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit maximal 1 Wohnung zulässig, um das Verkehrsaufkommen der Grundstücke zu mindern. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass eine Verschattung der Gebäude untereinander vermieden wird. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt an der jeweils nördlichen Baugrenze 5,0 m, an der jeweils südlichen Baugrenze 9,0 m und darf die geradlinige Verbindung zwischen diesen beiden maximalen Höhen nicht überschreiten, um eine Verschattung der benachbarten Gebäude auch bei niedrigem Sonnenstand im Winter zu vermeiden.

Die mit WA 4 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete bieten die Möglichkeit zur Errichtung von größeren Gebäuden. Hier erfolgt keine Einschränkung der Gebäudeformen, sodass neben Einzel- und Doppelhäusern (z.B. im Geschosswohnungsbau) auch Reihenhäuser entstehen können, um eine möglichst große Bandbreite an Wohnformen anbieten zu können. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen; die Grundflächenzahl ist entsprechend der erforderlichen relativ großen Abstände zwischen den Gebäuden mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auch hier so festgesetzt, dass eine Verschattung der Gebäude untereinander vermieden wird. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in diesen Gebieten an der jeweils nördlichen Baugrenze 8,0 m, an der jeweils südlichen Baugrenze 12,0 m und darf die geradlinige Verbindung zwischen diesen beiden maximalen Höhen nicht überschreiten.

Um ggf. bestehende Bedarfe für Einrichtungen oder Anlagen für kirchliche Zwecke im Plangebiet decken zu können, werden für diesen Zweck Ausnahmen innerhalb des WA 3 und des WA 4 zugelassen. In diesem Fall gelten für die überbaubare Grundstücksfläche die Grenzabstände gemäß den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die Einrichtungen können vom I. Koppelweg her erschlossen werden. Die Ausnahmeregelung ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar, die eine Platzierung von Infrastruktureinrichtungen an den bereits bestehenden Straßen vorsieht.

Mindestgrundstücksgrößen

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Einzelhäuser, 350 m² je Doppelhaushälfte und 200 m² je Reiheneinheit festgesetzt. Diese Vorschrift dient dazu, durch größere Abstände zwischen den erwartungsgemäß sehr unterschiedlich gestalteten Gebäuden ein aufgelockertes und ruhiges Ortsbild zu gewinnen und um gegenseitige Beeinträchtigungen benachbarter Gebäude möglichst zu vermeiden.

b) Fläche für den Gemeinbedarf

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte“ festgesetzt. In dieser Fläche sind die Errichtung und der Betrieb einer Kindertagesstätte mit Au-

Beispielbereich sowie der erforderlichen Nebenanlagen und Parkflächen (sowohl Mitarbeiterparkplätze als auch Bring- und Abholzonen) vorgesehen. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss; die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt, um ausreichende Flächen für die Errichtung der Kindertagesstätte bereitzustellen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann auch hier verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

c) Flächen für Versorgungsanlagen

Im nördlichen und im südlichen Teil des Plangebietes wird die Errichtung von Transformatorstationen für die Stromversorgung erforderlich. Hierfür sind zwei Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen / von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Sie sind großzügig gefasst und bieten dem Bauherrn ausreichende Möglichkeiten für die Errichtung der Gebäude und die Gestaltung der Grundstücke.

In den Gebieten WA 3 und WA 4 halten die überbaubaren Grundstücksflächen Abstände von 13 m bzw. 23 m untereinander ein, so dass eine Verschattung der benachbarten Gebäude vermieden und eine optimale Nutzung der Sonnenenergie auch bei niedrig stehender Sonne ermöglicht wird. Hierzu wird auch auf die Erläuterungen zu den Hüllkurven unter dem Kapitel B 1 a) der Begründung verwiesen.

Östlich grenzt ein ca. 35 m breiter Gehölzstreifen an das Plangebiet an. Um Wald i.S. des NWaldLG handelt es sich nach Auffassung der Stadt Gifhorn bei dem vorhandenen Gehölzbestand nicht. Sowohl in der als Anlage zur Begründung beigefügten Biotoptypenkartierung als auch in dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz“ vom Oktober 2018 wird die Baumbestockung als „sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)“ bezeichnet. Im Text des Gutachtens wird auf Seite 6 erläutert: „Strukturell ähnelt der Gehölzbestand einem Wald mit erster Baumschicht, Strauch- und Krautschicht, die Artenzusammensetzung zeigt sich hingegen ausgesprochen heterogen, entspricht keiner natürlichen Pflanzengemeinschaft. Die Bäume weisen überwiegend ein geringes Alter auf, erreichen allenfalls gerade eben das schwache Baumholzstadium. Dennoch ist das Kronendach nahezu geschlossen. Die Strauchschicht ist vielfach sehr dicht ausgebildet, während die Krautschicht verbreitet Lücken aufweist; stellenweise dominieren Ahorn-Keimlinge.“ Das Gehölz stellt laut gutachterlicher Einschätzung und nach Auffassung der Stadt Gifhorn keinen typischen Wald i.S. NWaldLG dar.

Zu waldähnlichen Gehölzen sollte mit Gebäuden ein Sicherheitsabstand in der Größenordnung einer Baumlänge eingehalten werden, um größere Schäden durch umstürzende Bäume zu vermeiden. Die Flurstücke sollen bis an den Gehölzbestand heran als Wohngebiet genutzt werden, um den großen Bedarf an Wohngrundstücken so weit wie möglich durch Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches decken zu können. Zum Schutz der Haupt-

gebäude und der Gehölze werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von mindestens 20 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt, um ausreichend große Flächen für die Bebauung der Grundstücke bereitstellen zu können. Dieser Abstand ist gerechtfertigt, weil aus Immissionsschutzgründen an der östlichen Plangebietsgrenze eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzanlage errichtet werden muss. Diese Lärmschutzanlage wird ein vollständiges Umkippen von Bäumen auf die benachbarten Wohngrundstücke und Nebenanlagen verhindern, sodass die von dem Baumbestand ausgehenden Gefahren stark eingeschränkt sind. Außerdem befinden sich die Baugrundstücke westlich des Gehölzstreifens, also entgegengesetzt zur Hauptwindrichtung. Ein Ausschluss von Garagen und Nebengebäuden wird in diesen Flächen nicht vorgesehen.

Bäume in der freien Landschaft sowie Bäume am Waldrand unterliegen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht. Die künftigen Wohngrundstücke im nördlichen Teil des Plangebietes werden bereits heute als Wohn- bzw. Freizeitgrundstücke genutzt; hier ergeben sich in Bezug auf Gefährdungen durch Windbruch und die Verkehrssicherungspflicht keine wesentlichen Veränderungen. Im südlichen Teil des Plangebietes ist zwischen den Baugrundstücken und dem Gehölzstreifen zudem eine schmale Grünfläche sowie in einem Teilbereich eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sodass Nebengebäude Teil nicht direkt an den Gehölzbestand herangebaut werden können.

Eine Gefährdung des Gehölzbestandes und seines waldähnlichen Charakters durch die angrenzende Bebauung kann ausgeschlossen werden, da er vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Des Weiteren wird der Baum- und Strauchbestand gegenüber dem Baugebiet durch die Lärmschutzanlage abgesichert. Um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, ist eine Beseitigung von Teilen des Gehölzstreifens bzw. ein Zurückweichen des Gehölzbestandes vom Plangebiet nicht erforderlich. Eine schleichende Waldumwandlung, die nach dem NWaldLG geprüft werden muss, ist daher nicht zu erwarten.

Garagen, Carports und Nebengebäude

Eine textliche Festsetzung regelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Garagen und Carports i.S. des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünflächen nur mit einem Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßengrundstücksgrenze bzw. zur Grundstücksgrenze der Grünflächen zulässig sind. Mit der Vorschrift soll verhindert werden, dass der öffentliche Straßenraum durch direkt angrenzende hohe bauliche Anlagen in Form von Gebäuden optisch eingeengt wird. Außerdem soll der in den öffentlichen Grünflächen vorhandene Baum- und Strauchbestand geschützt werden.

In den Gebieten WA 3 und WA 4, in denen der Bau von Passivhäusern gefördert werden soll, sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Vorschrift ist erforderlich, damit die baulichen Anlagen nicht zu einer ungewollten Verschattung der benachbarten Gebäude beitragen.

3. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für den nördlichen Bereich des Plangebietes vom Lehmweg, für den südlichen Bereich vom I. Koppelweg aus. Die Straßen sind in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Um zu vermeiden, dass zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg Durchgangsverkehr entsteht, werden der nördliche und der südliche Teil jeweils für sich durch ringförmig angelegte Straßen erschlossen. Einige Grundstücke im nordöstlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes besitzen bereits eine direkte Zu- und Abfahrt zum Lehmweg bzw. zum I. Koppelweg. Diese Zu- und Abfahrten dienen auch weiterhin zur Erschließung dieser Grundstücke. Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Erschließung rückwärtig gelegener Baugrundstücke durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Um für die Fußgänger eine sichere Querung des Plangebiets zu gewährleisten, ist an der Nord-Süd-Achse der Straßenverkehrsflächen die Anlegung eines durchgehenden Fußweges vorgesehen, sodass die Verkehrsflächen hier entsprechend breiter festgesetzt sind. Die von der Haupteerschließungsachse abgehenden, ringförmig angelegten Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Für eine sichere Führung der Fußgänger und Radfahrer sollen die am Lehmweg und am I. Koppelweg vorhandenen Fuß- und Radwege bis zur Kreisstraße K 114 verlängert werden. Hierfür müssen zum Teil auch Flächen in Anspruch genommen werden, die über die Straßengrundstücksflächen dieser Hauptverkehrsstraßen hinausgehen. Die benötigten Flächen sind in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen von Kraftfahrzeugverkehr freigehalten werden. Im östlichen Teil des Plangebietes ist jedoch die Erschließung von Baugrundstücken als Überfahrten in der Grünfläche „Grünanlage / Grünverbindung“ erforderlich. Die Grundstücksein- und -ausfahrten werden jeweils für zwei Grundstücke gebündelt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich festgelegt. Durch textliche Festsetzung wurden die Grundstückszufahrten auf diese festgesetzten Flächen beschränkt, sodass der Eingriff in die mit alleeartigem Baum- und Strauchbestand gesäumte Grünanlage so gering wie möglich gehalten wird. Die so erschlossene Fläche ist jedoch zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen, das Planverfahren wird für diesen Bereich gesondert weitergeführt, da zur Minimierung der Eingriffe in den Grünzug die genaue Lage der Zufahrten festgesetzt werden soll.

Rad- und Fußwegverbindungen innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt sind, aber auch in den öffentlichen Grünflächen „Grünanlage / Grünverbindung“ angelegt werden, stellen kurze Wegebeziehungen zwischen den Wohngebieten im Plangebiet, zu den westlich angrenzenden Wohngebieten sowie als ruhige „Nebenstrecke“ zwischen den Hauptverkehrsstraßen her.

Das Plangebiet ist durch Busverbindungen über den Lehmweg (Haltestelle westlich des Plangebietes an der Schule) sowie über den Pommernring/Swinemünder Straße/Beethovenstraße (Haltestellen westlich des Plangebietes) in das Nahverkehrsnetz eingebunden.

Widmung

Die Widmung der Straßen erfolgt gem. § 6 Niedersächsisches Straßengesetz mit der Verkehrsübergabe.

4. Grünflächen / Graben / Anpflanzung von Bäumen

Öffentliche Grünflächen

Die im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandene Baumgruppe wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Parkanlage**“ festgesetzt. Der Baumbestand soll erhalten werden und dient als Gliederungselement und zur Durchgrünung des Baugebietes. Abgängiger Baumbestand ist gleichartig zu ersetzen, sodass das parkartige Erscheinungsbild bestehen bleibt. Die festgesetzte Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm sichert einen Ersatz der Bäume in angemessener Größenordnung. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Die das Plangebiet von Norden nach Süden querende unbefestigte Wegeverbindung ist mit dem alleearartigen Baum- und Strauchbestand ortsbildprägend und soll entsprechend erhalten werden. Sie wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Grünanlage / Grünverbindung**“ festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und durch Neuanpflanzungen, vorrangig Stieleiche (*Quercus robur*) zu ergänzen. Hiervon ausgenommen sind Grundstückszufahrten im Bereich der Planstraße „A“ zur Erschließung der am nordöstlichen Rand des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke. Abgängiger Baumbestand ist durch Stieleiche (*Quercus robur*) zu ersetzen, damit der Alleecharakter bestehen bleibt. Die festgesetzte Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm sichert eine Ergänzung des Gehölzbestandes und einen Ersatz der Bäume in angemessener Größenordnung.

In der öffentlichen Grünfläche „Grünanlagen / Grünverbindung“ ist die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung in einer Breite von max. 3 m zulässig. Die Ausführung erfolgt wie bisher mit wassergebundener Decke, sodass das Oberflächenwasser weiterhin versickern kann. Damit entsteht für Fußgänger und Fahrradfahrer eine attraktive, ruhige Nebenstrecke zu dem am Stadtrand beginnenden Erholungsraum.

Etwa in der Mitte des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Ballspiel- und Retentionswiesen**“ festgesetzt. Sie dienen zum einen dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der im Plangebiet wohnenden Kinder, zum anderen sind sie bei Starkregenereignissen als Notüberlauf bzw. Rückhaltefläche für überschießendes Niederschlagswasser der Straßenflächen vorgesehen, das in den Versickerungsflächen nicht schnell genug abgeleitet werden kann. Die zeitweilige Aufstauung von Regenwasser in diesen Grünflächen steht der Zweckbestimmung als Ballspielwiese nicht entgegen. Der am südlichen Rand der Grünflächen verlaufende offene Graben bleibt erhalten.

Anpflanzung von Bäumen

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind sowohl auf den Baugrundstücken als auch im öffentlichen Straßenraum Bäume anzupflanzen.

Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum auf der der Planstraße zugewandten Grundstücksseite anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten, um die Durchgrünung dauerhaft zu gewährleisten. Es sind Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

Artenauswahl:

- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Fagus sylvatica* – Rotbuche
- *Malus sylvestris* – Wild-Apfel
- *Prunus avium* – Vogelkirsche
- *Pyrus communis* – Wilder Birnbaum
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winter-Linde

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 standortgerechte Straßenbäume, in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm anzupflanzen. Die Pflanzfläche für Bäume im Straßenraum muss eine Größe von mindestens 6 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Artenauswahl:

- *Acer campestre* 'Elsrijk' – Feldahorn
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' – Pyramiden-Hainbuche
- *Quercus robur* 'Fastigiata' – Säulen-Eiche
- *Tilia cordata* 'Rancho' – Kleinkronige 'Winter-Linde

Die Anpflanzungen erfolgen in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Erschließungsstraße. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5. Belange der Landwirtschaft

Durch die Festsetzung der Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) überplant. Das im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 dargestellte Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials)“ ragt nur in einem schmalen Streifen in den südlichen Teil des Plangebietes hinein. Es werden also im Wesentlichen für die Landwirtschaft nicht so wertvolle Böden überplant. Die Flächen liegen zudem isoliert zwischen den bereits bestehenden Wohnsiedlungen und der Kreisstraße K 114. Durch die erforderliche Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohngrundstücke ist die landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt und langfristig nicht entwicklungsfähig. Daher stellt die Nutzungsänderung keinen wesentlichen Eingriff in Landwirtschaft dar.

Die Grundstücksflächen befinden sich bereits im Eigentum der GEG und wurden für die dringend erforderliche Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken erworben; auf die landwirtschaftliche Nutzung kann hier zukünftig verzichtet werden. Das im RROP dargestellte Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ dehnt sich in Richtung Osten aus, wo die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird. Den Belangen der Landwirtschaft wird somit nach Auffassung der Stadt angemessen Rechnung getragen.

6. Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der überplante Bereich beinhaltet vorwiegend ackerbaulich genutzte Flächen. Im Osten verläuft in Nord-Süd Richtung ein landwirtschaftlicher Weg, welcher beidseitig von einer z.T. lückigen Baumreihe gesäumt wird. Diese Grünstrukturen grünen die Ackerfläche zur freien Landschaft bereits gut ein. Auf der nördlichen Ackerfläche ist eine kleine Baumgruppe vorhanden, die auch zukünftig bestehen bleibt. Inmitten des Plangebietes durchquert ein Graben das Gebiet, welcher erhalten wird. Nordöstlich an den Weg angrenzend sind bereits vereinzelt Wohnnutzungen und Dauerkleingärten vorhanden. Westlich grenzt der Siedlungsraum der Stadt Gifhorn an. Ansonsten befinden sich in östlicher Richtung weitere landwirtschaftliche Flächen und entlang der Kreisstraße 114 in der Bauverbotszone ein breiter Gehölzstreifen. Im Norden entlang des Lehmweges sind Einzelbäume im Straßenraum vorhanden. Von einer Erschließung des Plangebietes und der Planung eines Fußweges zur fußläufigen Erschließung des neuen Baugebietes sind Bäume betroffen. Ein Teil dieser Bäume unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn (siehe folgenden Punkt „Baumschutzsatzung“). Die weiteren Gehölzstrukturen im Plangebiet befinden sich zukünftig in öffentlichen Grünflächen und sollen bestehen bleiben.

Die beidseitig der Nord-Süd-Verbindung vorhandenen Baumreihen sollen durch Neuanpflanzungen ergänzt werden, sodass zukünftig geschlossene Baumreihen vorhanden sind. Bei den Neuanpflanzungen und Ergänzungen der beidseitigen Baumreihen sind vorrangig Stieleichen (*Quercus robur*) zu verwenden, da diese im fortgeschrittenen Alter besondere Habitatstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse bieten werden. Eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist jedoch zu gewährleisten. Dementsprechend ist bei der nachfolgenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass insbesondere lückige Stellen in der Baumreihe zur Erschließung in Anspruch genommen werden. Sollten dennoch Bäume beseitigt werden müssen, ist entsprechender Ersatz zu leisten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7.1 wurde bestimmt, dass für jeweils zwei Baugrundstücke eine gemeinsame Zufahrt mit einer Breite bis zu max. 4 m zulässig ist. Die Zahl der erforderlichen Zufahrten ist also relativ gering. Ausschlaggebend ist zudem, dass 4 m breite Zufahrten der Bildung von geschlossenen Kronendächern nicht entgegenstehen, da die Baumkronen über die Zufahrten hinwegragen und zusammenwachsen können. Wesentliche Auswirkungen auf das Fledermausvorkommen sind daher nicht zu erwarten. Die so erschlossene Fläche ist jedoch zunächst vom Satzungsbeschluss ausgenommen, das Planverfahren wird für diesen Bereich gesondert weitergeführt, da die exakte Lage und Anzahl der Zufahrten festgesetzt werden soll, um den Eingriff in den Grünzug zu minimieren.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, sind neben den Anpflanzungen im Straßenraum auch auf den jeweiligen Baugrundstücken Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.

Mit dem geplanten Vorhaben soll die Wohnbaunutzung erweitert werden. Daraus resultieren unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überbauung von Boden. Durch die Beseitigung von Gehölzen und die Überplanung von Gras- und Staudenfluren ergeben sich zu dem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit der Überplanung einer Halboffenlandschaft als Wohngebiet und der damit verbundenen Veränderung der Habitatstrukturen ist mit einem Wegfall von Revieren

der nachgewiesenen Arten Dorngrasmücke und Goldammer zu rechnen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Im nachfolgenden Umweltbericht erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013). Mit den vorgesehenen grünplanerischen Festsetzungen, wie die Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken, im Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen, sowie durch die Schaffung von Hausgärten kann ein Teil des Ausgleichsbedarfes innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Der weitere Ausgleichsbedarf wird zum einen im Clausmoor auf den Flurstücken 13 und 14 der Flur 44 in der Gemarkung Gifhorn mit der Schaffung einer Waldsaumzone gedeckt. Diese besteht aus einer Anpflanzung von Gebüschgruppen und der Schaffung eines Brache-/Blühstreifens. Mit diesen Maßnahmen auf den Flurstücken können in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet neue Halboffenland-Lebensräume für die betroffenen Arten Dorngrasmücke und Goldammer geschaffen werden. Auf beiden Flurstücken sind bereits Kompensationsmaßnahmen für den benachbarten Bebauungsplan „III. Koppelweg“ angelegt. Die weiteren Flächen werden derzeit als Grünland genutzt, sodass dort weitere Anpflanzungen erfolgen können. Beide Flurstücke sind stadteigene Flächen und als Ausgleichsflächen dem Grunde nach anerkannt. Zum anderen erfolgt der externe Ausgleich im Ausgleichsflächenpool „Zwergstrauch-Heide und Wald“ in Wilsche, auf den Flurstücken 10 und 11/1 der Flur 8 sowie auf den Flurstücken 2/1 und 2/2 der Flur 7. Das Konzept des Ausgleichsflächenpools ist auf die Entwicklung des Biotoptyps „Sand-Zwergstrauchheide“ ausgerichtet. Dieser zukünftige Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den dort vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden. Mit der Entwicklung des Biotoptyps wird sich eine artenreiche Pflanzenvegetation einstellen und der Boden kann sich wieder regenerieren. Demzufolge sind die externen Ausgleichsmaßnahmen geeignet die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere vollständig zu kompensieren.

Baumschutzsatzung

Um das Orts- und Landschaftsbild zu beleben und zu gliedern, zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen, das Stadtklima zu verbessern und um schädliche Einwirkungen abzuwehren, hat die Stadt Gifhorn eine Baumschutzsatzung aufgestellt.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung sind nach § 1 der Satzung alle Bäume mit mindestens 25 cm Stammdurchmesser oder 80 cm Stammumfang, gemessen 100 cm über dem Erdboden, geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wenn der stärkste Stamm mindestens 50 cm Stammumfang aufweist. Von der Baumschutzsatzung ausgenommen sind Obstbäume, Birken sowie nicht standorttypische und nicht heimische Gehölze.

Im Plangebiet, insbesondere entlang des Lehmweges, von Nord nach Süd führenden landwirtschaftlichen Weges und des I. Koppelweges ist Baumbestand vorhanden, welcher zum Teil unter den Schutzstatus der Baumschutzsatzung fällt. Bei der Durchführung der Planung ist zu prüfen, ob eine Beseitigung geschützter Bäume unumgänglich und eine Befreiung von den Verboten gegeben ist.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Fledermäuse

Der Baumbestand wurde vom Büro Biodata GmbH (2018) kontrolliert. In der Allee, entlang des Nord-Süd Weges, konnten insgesamt 5 Höhlenbäume festgestellt werden. Die Bäume weisen Fäulnishöhlen auf und stellen eine Eignung als Sommerquartier dar. Potentielle Winterquartiere konnten nicht festgestellt werden. Eine explizite Kontrolle der Höhlenbäume auf Besatz erfolgte nicht. Allerdings waren zwei Bäumen Nutzungsspuren (dunkler Rand) an der Höhle erkennbar, diese deuten auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel hin. An den weiteren Bäumen im Plangebiet konnten keine Höhlen, Rindenabplatzungen o. ä. Bildungen festgestellt werden, die als Fortpflanzungsstätte, Sommer- oder Winterquartier für Fledermäuse fungieren könnten. Die Allee soll weiterhin bestehen bleiben und wird als zu erhalten festgesetzt. Dennoch sind zur Erschließung der Grundstücke geringfügige Beseitigungen von Gehölzen zu erwarten. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf möglichen Besatz zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin ist die Rodung außerhalb der fledermausaktiven Zeit (März bis Oktober) durchzuführen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Auf den Ackerflächen konnten keine Brutvogelvorkommen registriert werden. Die nachgewiesenen Arten sind ausschließlich Gehölzbrüter. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Ackerflächen, insbesondere in den angrenzenden Saumbereichen von anspruchsloseren Arten oder sehr häufig vorkommenden Arten genutzt werden. Bei den Begutachtungen im Plangebiet konnten keine Horste von Greifvogelarten festgestellt werden. Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Zudem hat die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) zu erfolgen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Der vorhandene Graben bleibt in seiner Ausdehnung vollständig erhalten und steht auch zukünftig als potenzieller Lebensraum zur Verfügung.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Fledermäuse

Das Plangebiet ist durch dessen Lage am Stadtrand bereits mit verschiedenen Störeinflüssen, wie Geräusche aus der Siedlung und Verkehr sowie durch Lichtimmissionen vorbelastet. Bei den Untersuchungen konnten, bis auf zwei Bäume, keine expliziten Nutzungen der Bäume nachgewiesen werden. Lediglich die Baumreihen entlang des Feldweges beinhalten eine wichtige Flugroute und Nahrungshabitat für Breitflügel-Fledermäuse und Zwergfledermäuse. Für Zwergfledermäuse stellt der Graben eine weitere Flugroute dar. Eine Beseitigung der Baumreihen ist nicht vorgesehen. Im Gegenteil durch Neuanpflanzungen soll diese ergänzt werden. Der Erhalt dieser Strukturen sowie der Graben sollen durch die Festsetzung

als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert werden. Demzufolge stehen die Strukturen auch zukünftig uneingeschränkt als Teillebensraum zur Verfügung. Mit der Errichtung von baulichen Anlagen zur Wohnnutzung ergeben sich keine zusätzlichen Störungen auf lokale Populationen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die geringfügige Rodung von einzelnen Gehölzen stellt für mehrere Arten einen Verlust von potenziellen Brutstandorten dar. Bei den Kartierungen konnten im Plangebiet siedlungstypische Arten und Halboffenlandarten nachgewiesen werden. Dennoch ist mit dem Wegfall von Revieren der Arten Dorngrasmücke und Goldammer aufgrund der Veränderung der Habitatstruktur zu rechnen. Der Großteil des Gehölzbestandes bleibt jedoch auch zukünftig bestehen und wird durch weitere Anpflanzungen ergänzt. Demzufolge werden zukünftig ausreichend Ausweichlebensräume im Plangebiet vorhanden sein. Zudem werden in den zukünftigen Hausgärten neue Gehölzlebensräume geschaffen. Die ökologische Funktion kann auch weiterhin erfüllt bleiben. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützter Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Fledermäuse

Bei den Kartierungen konnten im Plangebiet keine Quartiere festgestellt werden. Lediglich 5 Bäume weisen aufgrund von Fäulnishöhlen eine potentielle Eignung als Sommerquartier auf. Mit der Rodung von Bäumen könnten potentiell geeignete Lebensräume entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist.

Nach derzeitigem Planungsstand können die 5 Höhlenbäume in der zukünftigen Grünfläche bestehen bleiben. Sollten nachfolgend andere Grundstücksaufteilungen erfolgen und einzelne Bäume mit Höhlenbildung gerodet werden, sind diese vor Rodung auf Bestände von Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse jeweils im Verhältnis von 1:3 bei Entfernung der Höhlenbäume im Plangebiet vorzuhalten. Demnach kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Auf die Ackerflächen konnten keine Brutvögel nachgewiesen werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Eine weitreichende Beseitigung ist nicht vorgesehen. Lediglich zur Erschließung des Wohngebietes im Norden und Süden sind einzelne Gehölze betroffen. Bei den Kartierungen konnten keine Vögel nachgewiesen werden, die ihre Nester mehrjährig nutzen, sodass mit einer Rodung außerhalb der Brut- und Setzzeit eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden kann. Zudem verbleiben im Plangebiet ausreichend Ausweichlebensräume. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützter Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung vom Büro Biodata GmbH (2018) wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dabei konnten im gesamten Plangebiet keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festgestellt werden. Im direkt an das Plangebiet angrenzenden standortgerechten Gehölzbestand sind Jungpflanzen der als geschützte Art geltenden Eibe (*Taxus baccata*) festgestellt worden. Dieser Bereich liegt außerhalb des Plangebietes und ist vom Vorhaben nicht betroffen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass

- die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und fledermausaktiven Zeit (01.04. bis 31.10) erfolgen,
- Bäume vor Rodung nochmals auf Fledermausbesatz zu untersuchen sind.
 - o Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen und auswildern durchzuführen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das Quartier durch künstliche Nisthilfen im Plangebiet, im Verhältnis von 1:3 zu kompensieren.
 - o Ggf. erforderliche Ersatzquartiere werden innerhalb des Plangebietes, in der öffentlichen Grünfläche „Grünanlage/Grünverbindung“ nachgewiesen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erfolgt durch Erweiterungen der bereits bestehenden Kanal- und Leitungsnetze.

In der textlichen Festsetzung 6 ist festgelegt, dass Versorgungsleitungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ermächtigt die Kommunen, die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festzusetzen. Oberirdisch geführte Leitungen z.B. zur Stromversorgung oder für die Telekommunikation würden das Ortsbild beeinträchtigen. Daher sollen die Leitungen unterirdisch geführt werden.

• Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung der Neubaugrundstücke werden durch einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Gifhorn. Für Kanalleitungen, die im Zuge der Erschließung des Plangebietes über Privatgrundstücke geführt werden müssen, sind Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll auch zukünftig durch eine Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass der anstehende Boden bedingt geeignet und eine Versickerung nur über flache Mulden und eine Anhebung des Geländes möglich ist. Unterhalb einer 0,3 m bis 0,6 m mächtigen Oberbodenschicht aus humosem, feinsandigem Mittelsand wurde bis zur Endteufe von 5,0 m unter GOK ein feinsandiger bis stark feinsandiger Mittelsand erkundet. Das Grundwasser wurde nach Beendigung der Bohrungen in Tiefen von 1,6 m bis 2,1 m unter Gelände eingemessen.

Das auf den befestigten öffentlichen Straßen- und Wegeflächen anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen über begrünte Mulden versickert werden. Um das Niederschlagswasser, vor allem bei Starkregenereignissen, kontrolliert zu beseitigen, sind in der Mitte des Baugebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ballspiel- und Retentionswiesen“ festgesetzt. Diese Flächen werden abgesenkt hergerichtet, sodass das Wasser dort „aufgestaut“ und zur Versickerung gebracht werden kann. Die Flächen werden jeweils nur kurzzeitig mit Wasser gefüllt sein, sodass sie überwiegend als Ballspielwiese genutzt werden können.

Auf allen privaten Grundstücksflächen müssen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers hergestellt werden. Eine tiefliegende Versickerung (Rigolen / Schächte etc.) ist aufgrund des Grundwasserstandes nicht möglich, daher ist das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen in Mulden oder als Flächenversickerung vorzusehen oder zu speichern und z.B. als Grauwasser zu verwenden. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein, damit ein Abfließen des Wassers auf benachbarte Grundstücke oder auf die Erschließungsstraße verhindert wird. Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen.

- **Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG und die Deutsche Telekom AG. Für die Errichtung von zwei Transformatorstationen sind im nördlichen und im südlichen Teil des Plangebietes Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

- **Abfallentsorgung**

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

8. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Bodenverunreinigungen, Rüstungsaltpasten

Für das Bebauungsplangebiet wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Im Oberboden und in der Sandschicht wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden gemäß BBodSchV uneingeschränkt wieder verwertbar und in die Einbauklasse Z 0 einzuordnen ist. Er ist einer möglichst hochwertigen Wiederverwertung als Oberboden zuzuführen. Bei dem gewachsenen Sand handelt es sich um „nicht gefährlichen Abfall“, der im vereinfachten Verfahren entsorgt werden kann (keine Andienungspflicht bei der NGS). Auch der Sand ist aus umwelttechnischer Sicht uneingeschränkt wieder verwertbar und in die Einbauklasse Z 0 nach LAGA TR Boden einzuordnen.

Sollten bei der Realisierung der Vorhaben unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Gifhorn als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Die UXO PRO Consult GmbH, Berlin hat eine Auswertung von Luftbildern, Akten und Literatur durchgeführt. Auf den untersuchten Luftbilddaufnahmen und den sonstigen historischen Unterlagen konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Plangebietes mit Kampfmitteln bestätigen. Nach Auffassung der UXO PRO GmbH sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Sollten trotzdem bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der LGLN in Hannover zu benachrichtigen.

Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist den Schallbelastungen aus dem Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen Lehmweg, K 114 und I. Koppelweg ausgesetzt. Um die zu erwartenden Immissionen einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt („Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ der Stadt Gifhorn“; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover 23.05.2018). Diese Untersuchung kann bei der Stadt Gifhorn eingesehen werden.

Für die schalltechnischen Berechnungen wurden die zukünftig vorliegenden, auf den Zeitraum 2030 hochgerechneten Verkehrsmengen in Ansatz gebracht. Daraus ergeben sich folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastungen auf den Straßen:

Osttangente (K 114): 14.595 Kfz/24h bis 15750 Kfz/24h,
Lehmweg: 5.355 Kfz/24h,
I. Koppelweg: 3.940 Kfz/24h.

Für die Einordnung der zu erwartenden Schallimmissionen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ / Teil 1 Beiblatt 1 / sowie die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 / Teil 1 Beiblatt 1 / betragen
 - in allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags	55 dB(A)
nachts	45 bzw. 40 dB(A)
 - in Mischgebieten (MI)

tags	60 dB(A)
nachts	50 bzw. 45 dB(A)

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsgeräusche anzuwenden.

- Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) betragen in allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

Die Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel erfolgte für die Immissionshöhe von 2,80 m (EG) und 5,60 m (1. OG) bei freier Schallausbreitung. Um die mögliche Wirkung aktiver Schallschutzmaßnahmen einschätzen zu können, wurde für den südlichen Teil des Plangebietes am Rand des Wohngebietes eine Garagenanlage mit einer Höhe von 3 m als Abschirmungsmaßnahme berücksichtigt.

Die Berechnungen ergaben, dass im Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 von tags 55 dB(A) in weiten Teilen überschritten wird, der Orientierungswert von 45 dB (A) für die Nachtzeit wird in fast dem gesamten Plangebiet überschritten. Im Nahbereich der Verkehrswege sind Beurteilungspegel von tags bis zu 67 dB(A) und nachts bis zu 59 dB(A) zu erwarten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden damit in Teilen des Plangebietes überschritten. Allerdings werden die Sanierungswerte (tags 67 dB(A) und nachts 57 dB(A)) fast im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Berechnungen zeigen, dass die im südlichen Teil des Plangebietes zugrunde gelegte Abschirmung durch eine 3 m hohe Garagenanlage im Erdgeschossbereich eine Reduktion der Beurteilungspegel um ca. 1 bis 3 dB bewirkt. Im Erdgeschoss der Gebäude und auf den Außenflächen der Grundstücke kann damit am Tag der Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete bis an die östliche Plangebietsgrenze heran eingehalten werden. Nachts wird der Orientierungswert für Mischgebiete (50 dB(A) für Verkehrslärm) auch mit der Lärmschutzmaßnahme in einem schmalen Grundstücksstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze überschritten. Da nachts eine reguläre Freiflächennutzung nicht anzunehmen ist, wird dies als hinnehmbar erachtet.

Trotz der hohen Schallbelastungen entscheidet sich die Stadt Gifhorn also für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich Lehmweg / K 114 / I. Koppelweg, um den großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Um für die Gartenflächen der am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke die Schallbelastungen so weit senken zu können, dass ein Aufenthalt im Freien ohne Probleme möglich ist, hat sich die Stadt Gifhorn dafür entschieden, auf der gesamten Länge der östlichen Plangebietsgrenze den Bau einer 3 m hohen Lärmschutzanlage vorzuschreiben. Damit lassen sich die Beurteilungspegel auf Werte reduzieren, die im Rahmen der Orientierungswerte für Mischgebiete liegen. Da das Wohnen in Mischgebieten regulär zulässig ist, wird es als angemessen erachtet – insbesondere auf Grund des großen Wohnraumbedarfes – diese Werte für das geplante allgemeine Wohngebiet im östlichen Teilbereich als Obergrenze heranzuziehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit auch auf den Außenflächen der Grundstücke noch gesichert. Relevant sind hier die Schallbelastungen während der Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr), denn während der Nacht beschränkt sich der Aufenthalt im Freien auf wenige Ausnahmefälle. Die Errichtung der Lärmschutzanlage ist über eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung und die textliche Festsetzung 5.1 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung schließt auch die von sehr hohen Schallbelastungen betroffenen Grundstücke am Lehmweg und am I. Koppelweg mit ein. Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind hier mit schalldämmenden Toren zu versehen.

Aus städtebaulichen Gründen soll die Lärmschutzanlage auf gesamter Länge einheitlich gestaltet werden. Aufgrund der beengten räumlichen Situation bietet sich die Errichtung einer Lärmschutzwand an.

Wie bereits erwähnt, ist eine wirkungsvolle Abschirmung für die Obergeschosse der Gebäude nicht möglich. Daher sind für die im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der K 114 erforderlich. Diese werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung und durch die textlichen Festsetzungen unter Nr. 5.2 verbindlich vorgegeben. Während unmittelbar angrenzend am Lehmweg, am östlichen Rand des Plangebietes und am I. Koppelweg eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche IV bis V erforderlich wird, liegt der überwiegende Teil der überbaubaren Grundstücksflächen in den Lärmpegelbereichen II bis III.

Es gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 einhalten. Die DIN 4109 kann in der baurechtlich eingeführten Fassung vom November 1989 im Niedersächsischen Ministerialblatt und bei der Stadt Gifhorn eingesehen werden. Die Neufassung der DIN 4109 vom Januar 2018, die derzeit baurechtlich noch nicht eingeführt ist, kann bei der Stadt Gifhorn eingesehen werden.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße betragen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB(A)]	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besondere Nachweise bei offener Bauweise um 5 dB(A) und bei geschlossener Bauweise bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden. Damit lassen sich im Baugenehmigungsverfahren unnötige Nachweise vermeiden.

In den Lärmpegelbereichen II und III wird die erforderliche schalldämmende Wirkung in den Gebäuden im Allgemeinen bereits durch die durch die heute übliche Bauweise erreicht, die sich vor allem auch durch die hohen Anforderungen an die Energieeinsparung ergibt.

Um auch bei geöffneten Fenstern einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, sollten bei Wohnungen die Grundrisse des Gebäudes so gestaltet werden, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der den Hauptverkehrsstraßen (Lehmweg, K 114 und I. Koppelweg) abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, sodass die Abschirmwirkung des Gebäudes genutzt werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen etc.) sollten so angeordnet werden, dass zumindest der Tagesgrenzwert nach der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten wird. Alternativ kann der Lärmschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen im Außenwohnbereich (Lärmschutzwände, Wintergärten, geschlossene Balkone etc.) sichergestellt werden.

Durch die Errichtung einer Kindertagesstätte im nördlichen Bereich des Plangebietes ist mit spielenden Kindern auf den Außenspielflächen zu rechnen.

9. Sonstige Hinweise

Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenentwässerung muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist für jedes Baugrundstück ein Versickerungskonzept zu erstellen, z.B. mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung – BauVorlVO, NI.

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach geltenden Richtlinien erforderlich.

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

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 und die Beurteilung der darauf basierenden Bauvorhaben gelten u.a. folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der aktuellen Fassung.

10. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Richtfunktrasse

Über den nördlichen Teil des Plangebietes verläuft die Richtfunktrasse HY1179-HY0899 der Deutsche Telekom Technik GmbH. Sie ist mit dem empfohlenen Schutzstreifen von 50 m beidseitig der Richtfunkstrecke nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat darauf hingewiesen, dass die Richtfunkstrecke zu jedem Zeitpunkt mit einem Mindestabstand von ca. 20 m von jeglicher Bebauung frei bleiben muss, da sonst ein ordnungsgemäßer Richtfunkbetrieb nicht mehr möglich ist. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, dürfen nach Auskunft des Betreibers bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens nicht höher als 30 m über Grund gebaut werden. Diese Bauhöhenbeschränkung wurde ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Da im Plangebiet angepasst an die Siedlungsstruktur in den westlich gelegenen Baugebieten eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebes nicht erfolgt.

11. Hinweise während des Planverfahrens

Während des Planaufstellungsverfahrens wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einige Hinweise gegeben, die für das Bauen und Wohnen im Plangebiet von Bedeutung sein können.

Beregnungsbrunnen für die Landwirtschaft

Östlich der K 114, etwa 150 m von der östlichen Grenze des Plangebietes entfernt, steht ein Beregnungsbrunnen, der die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bewässert und mit einem Diesellaggregat betrieben wird. Von dieser Beregnungsanlage sind Immissionen zu

erwarten, die z.T. bis in das Plangebiet hineinreichen können. Diese Immissionen sind aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes als ortsüblich hinzunehmen.

Rüstungsaltpasten aus den letzten Weltkriegen

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover hat auf Antrag der Stadt eine Auswertung von Luftbildern, Akten und Literatur durchgeführt. Auf den untersuchten Luftbildaufnahmen und den sonstigen historischen Unterlagen konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Plangebietes mit Kampfmitteln bestätigen. Nach Auffassung des LGLN sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Telekommunikationsleitungen

Im Straßengrundstück des I. Koppelweges befinden sich angrenzend am Bebauungsplangebiet Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mitgeteilt, dass für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Es ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau vorzunehmen. Ggf. sind Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und im Grundbuch abzusichern. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Gashochdruckleitungen und Fernmeldekabel

Die Avacon Netz GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ westlich der Leitungsschutzbereiche ihrer Fernmelde- und Gashochdruckleitungen Großburgwedel-Gifhorn, GTL0000227 (PN 70 / DN 200) und LVG Lehmweg, GTL0000229 (PN 70 / DN 150) befindet.

Gashochdruckleitungen:

Die Gashochdruckleitungen Großburgwedel-Gifhorn, GTL0000227 (PN 70 / DN 200) und LVG Lehmweg, GTL0000229 (PN 70 / DN 150) sind zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000227 beträgt 10,00 m, d.h. je 5,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0000229 beträgt 8,00 m, d.h. je 4,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet.

tet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden.

Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Für die spätere Gestaltung des Planungsgebietes innerhalb der Schutzstreifen wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-BI hingewiesen. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der o.g. Leitung entfernt bleiben.

Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über den Leitungsscheiteln frei von Sträuchern zu halten.

Für den Fall, dass die Gashochdruckleitungen durch geplante Maßnahmen gesichert oder umgelegt werden müssen (nur in lastschwachen Zeiten möglich), wird eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigt. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Fernmeldekabel:

Für die Fernmeldekabel wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachsen benötigt. Über und unter den Kabeln wird ein Schutzbereich von 1,00 m benötigt.

Innerhalb dieser Schutzstreifen darf ohne vorherige Abstimmung mit dem Versorgungsträger über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb der Schutzstreifen nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Ferner dürfen im Schutzbereich der Kabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Falls die Fernmeldeleitungen durch geplante Maßnahmen gesichert oder umgelegt werden müssen, sind die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen.

Erdarbeiten im Kabelschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter des Versorgungsträgers ausgeführt werden.

Archäologische Denkmalpflege

Nach Unterlagen und Wissen der Unteren Denkmalschutzbehörde sind in dem überplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz — NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die für die Realisierung der Baumaßnahmen geplanten Erdarbeiten dürfen nur unter Einhaltung der folgenden Auflagen ausgeführt werden:

1. Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdeingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind sobald wie möglich dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege der Stadt Gifhorn (Herrn Heinz Gabriel; 05371/54123; (heinz_gabriel@gmx.de) mitzuteilen.

2. Im Rahmen der Erdeingriffe ist dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege Gelegenheit zu geben, den Untergrund zu untersuchen und ggf. Bodenfunde zu bergen oder zu dokumentieren.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - j BauGB und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte langfristige Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Im Plangebiet möchte die Stadt Gifhorn kommunales Wohnbauland anbieten. Außerdem sollen auf den baulich bereits genutzten Grundstücken im nordöstlichen Teil des Plangebietes zukünftig auch Wohngebäude errichtet werden dürfen.

Einige Teilflächen des Wohngebietes sollen für staatlich geförderten Wohnungsbau bereitgestellt werden, um in der Stadt Gifhorn weiteren preiswerten Wohnraum anbieten zu können. Des Weiteren sollen im südlichen Teil des Plangebietes die Voraussetzungen für den Bau von Passivhäusern geschaffen werden. Auch in der Mitte des Plangebietes soll die Errichtung von Passivhäusern angeregt und gefördert werden.

Für den verdichtet bebauten Bereich des östlichen Stadtrandes wird zudem eine weitere Kindertagesstätte benötigt. Diese Nutzung soll angrenzend am Lehmweg berücksichtigt werden.

Der das Plangebiet von Norden nach Süden querende unbefestigte Weg mit seinem alleearartigen Baum- und Strauchbestand und das im nördlichen Teil des Baugebietes bestehende Gehölz sollen erhalten werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden. In der Mitte des Plangebietes werden Ballspiel- und Retentionswiesen vorgesehen, um dem Bewegungsdrang der Kinder gerecht zu werden und zugleich Aufstau- und Versickerungsflächen als Notüberlauf für Niederschlagswasser der Straßenflächen vorhalten zu können.

Bezüglich weiterer Ausführungen wird auf Kapitel A 5 „Städtebauliche Zielvorstellungen“ der Begründung verwiesen.

b) Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1993),
- Landschaftsplan Stadt Gifhorn (1995),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG), DIN 18005, Verkehrslärmschutzgesetz (16. BlmSchV).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,
- den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie
- die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und § 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karten

Karte 1: Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften

Nach dem LRP beinhalten lediglich die Strukturen entlang des Lehmweges eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im nördlichen Bereich sind die Strukturen flächenhaft nicht darstellbar und im südlichen Bereich werden lineare Strukturen, wie Hecken, Strauchreihe, Baumreihe und Allee dargestellt. Die wesentlichen Flächen im Plangebiet haben nach dem LRP keine Bedeutung.

Karte 2: Maßnahmen- und Entwicklungsplan

Der LRP stellt für den wesentlichen Anteil des Plangebietes keine Ziele dar. Lediglich im östlichen Bereich wird für eine Teilfläche die Erhaltung der Grünlandnutzung als Ziel genannt.

Übersichtskarten im Textteil

Übersichtskarte 1: Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Für das Plangebiet werden keine Schutzgebiete und -objekte dargestellt.

Übersichtskarte 5: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I

Der LRP stellt für den östlichen Bereich des Plangebietes einen Bereich mit mittlerer Bedeutung durch Wechsel Wald/Feld, harmonisch strukturierte Kulturlandschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Wasserläufen sowie einige natürliche und kulturelle Besonderheiten dar.

Übersichtskarte 6: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit II

Für den Bereich des Plangebietes werden keine wichtigen geowissenschaftlichen und archäologischen Bereiche im LRP dargestellt.

Übersichtskarte 7: Wichtige Bereiche der Bodengefährdung

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet eine erhöhte Erosionsgefahr durch Wind.

Übersichtskarte 8: Wichtige Bereiche der Grundwassergefährdung

Nach dem LRP liegt das Plangebiet in einem Raum mit einem hohen Gefährdungspotential für das Grundwasser.

Landschaftsplan Stadt Gifhorn

Der Landschaftsplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte 8: Maßnahmenkonzept

Nach dem Landschaftsplan beinhaltet der derzeitige Orts- und Siedlungsrand als Ziel die Verbesserung und Entwicklung einer landschaftstypischen Eingrünung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird der Erhalt und extensive Pflege von Grünflächen, hier Dauerkleingärten als Ziel genannt. Des Weiteren wird im Plangebiet die Ergänzung bzw. Neuanlage von Baumpflanzungen im Straßenraum/Verbesserung der Grüngestaltung sowie der Erhalt und Pflege von Gehölzbeständen als Ziel genannt. Für die Siedlungsentwicklung wird die Kreisstraße 114 als Begrenzung der Siedlungsentwicklung empfohlen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), DIN 18005, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die DIN 18005 gibt Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen in der Bauleitplanung vor. Für die Einordnung der Schallimmissionen kann es sinnvoll sein, auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz. Bebauungsplan „Lehmweg - Süd“ in Gifhorn. Biodata GbR - Biologische Gutachten. Braunschweig, Stand: Oktober 2018.,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Niedersächsische Umweltkarten (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten. Baugebiet „Lehmweg Süd“, Gihorn. BSP Ingenieure GmbH, Braunschweig, Stand: 10.11.2016,
- 2. Bericht: Ergänzende Baugrunduntersuchung und ergänzendes Baugrundgutachten. Baugebiet „Lehmweg Süd“, Gihorn. BSP Ingenieure GmbH, Braunschweig, Stand: 01.11.2018.
- Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ der Stadt Gifhorn. TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand: 23.05.2018.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basiszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

a.) Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes. Gemäß der Geologischen Übersichtskarte sind im Bereich des Plangebietes oberflächennah weichselzeitliche und holozäne Flugsande über fluviatilen Sanden der Weichsel-Kaltzeit vorherrschend. Nach der Bodenkarte für Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist im Plangebiet ausschließlich der Bodentyp Gley-Podsol anzutreffen. Dieser ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu. Aufgrund der innerstädtischen Lage sollten in der Vergangenheit bereits Grundwasserabsenkungen stattgefunden haben. Um die Bodenverhältnisse genauer zu ermitteln erfolgte im Plangebiet eine Baugrunduntersuchung (vgl. BSP Ingenieure GmbH, 2016). Dabei konnte zunächst eine Oberbodenschicht von 0,3 m bis max. 0,6 m erfasst werden. Bei dem erkundeten Oberboden handelt es sich um einen humosen, feinsandigen Mittelsand. Dieser besitzt eine dunkelbraune Farbe. Unter diesem Oberboden konnte ausschließlich bis zur Endteufe von 5 m ein feinsandiger bis stark feinsandiger Mittelsand erbohrt werden. Die Farbe des Sandes variiert von hellbraun über braun und hellgrau. Nach gutachterlicher Einschätzung weisen diese Sande eine mindestens mitteldichte Lagerung auf. Im Oberboden und in der Sandschicht wurden keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen festgestellt.

Die Bodenoberflächen im Plangebiet werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet oder gärtnerisch genutzt. Die Eigenschaften und Strukturen des Bodens dürften aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert sein und als anthropogen überformt gelten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet auch zukünftig als Acker oder Garten genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen oder Gartenflächen bebaut und versiegelt. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Demnach sind mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher unbebauten Flächen zu erwarten. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Im Bereich des östlich, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weges sowie in den bebauten Kleingartenanlagen dürften die Bodeneigenschaften und -werte nahezu bereits vollständig verloren sein. Für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

b.) Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 101 - 150 mm/a und ist damit als gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch eingestuft. Inmitten des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung ein nährstoffreicher Graben, welcher in den innerstädtischen „Roteriedsgraben“ mündet. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den Bohrungen zur Baugrunduntersuchung wurde das Grundwasser in Tiefen von 1,3 m bis 1,8 m angebohrt. Nach Beendigung der Bohrungen wurde das Grundwasser in Tiefen von 1,6 bis 2,1 m unter Gelände eingemessen. Nach gutachterlicher Einschätzung ist davon auszugehen, dass nach langanhaltenden Niederschlagsereignissen und aufgrund jahreszeitlicher

und langjähriger Schwankungen das Grundwasser im Plangebiet gegenüber den festgestellten Wasserständen ansteigen kann. (BSP Ingenieure GmbH, 2016)

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf den Ackerflächen und Gärten versickern. Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers weiterhin vor Ort auf den unbebauten Flächen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die mögliche Flächenversiegelung im Plangebiet kann das Oberflächenwasser zukünftig nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Nach der Baugrunduntersuchung (BSP Ingenieure GmbH, 2016) kann es nach starken Niederschlagsereignissen zu einem Einstau in Versickerungsanlagen kommen. Dennoch soll die Niederschlagswasserbeseitigung auch zukünftig innerhalb des Plangebietes durch eine Versickerung in begrünten Mulden erfolgen. Das auf den befestigten öffentlichen Straßen- und Wegeflächen anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen über begrünte Mulden versickert werden, für überschießendes Oberflächenwasser werden in der Mitte des Plangebietes Retentionsflächen vorgehalten. Auf allen privaten Grundstücksflächen müssen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers hergestellt werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben. Dementsprechend ergeben sich auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c.) Schutzgut Fläche

Die Stadt Gifhorn besitzt eine Flächengröße von ca. 105 km². Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Gifhorn beträgt ca. 10,78 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad der Stadt Gifhorn derzeit zwar nicht erhöhen, jedoch stünden der Stadt keine zwingend erforderlichen Erweiterungsflächen für Wohnbebauungen zur Verfügung. Weiterhin müsste ein anderer Standort für die erforderliche Kindertagesstätte gesucht werden, wohlmöglich würden dabei wertvollere Flächen von Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Gifhorn leicht erhöhen, jedoch ohne Durchführung der Planung stünden der Stadt keine Erweiterungsflächen für Wohnbebauungen zur Verfügung. Während der Bauzeit könnten temporär durch die Bautätigkeiten mehr Flächen in Anspruch genommen werden, als die eigentlich zu errichtenden Wohnhäuser und die Kindertagesstätte. Mit dem geplanten Vorhaben wird ein dauerhafter Versiegelungsgrad von 45 % bis max. 60 % in den Wohngebieten und Gemeinbedarfsfläche zugelassen. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche erfolgt eine nahezu flächendeckende Versiegelung, bis auf die erforderlichen Versickerungsflächen.

d.) Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand und beinhaltet überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen. Im östlichen Bereich entlang des landwirtschaftlichen Weges „Lehmweg“ verläuft zum Teil beidseitig eine Baumreihe. Des Weiteren sind im nordöstlichen Bereich Kleingärten mit Gehölzstrukturen vorhanden. Nach Osten wird das Plangebiet von einem ca. 30 m breiten Gehölzbestand zur Kreisstraße 114 abgegrenzt. Aufgrund der Stadtrandlage könnten vor Ort bereits leichte Immissionsbelastungen vorhanden sein. Zu den Immissions-

belastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die östlich gegenüber der K 114 liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Wälder dienen jedoch als großräumige Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen und Gärten ihren Beitrag zum Luftaustausch weiterhin beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bautätigkeiten könnten sich im Plangebiet aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Immissionsbelastungen ergeben. Mit den eigentlichen baulichen Anlagen zur Wohnnutzung und für die Kindertagesstätte ergeben sich keine zusätzlichen Belastungen. Das Plangebiet ist bereits durch die Lage am Stadtrand in gewissermaßen vorbelastet. Mit der vorgesehenen Versiegelung und Bebauung ist im Plangebiet ein leichter Temperaturanstieg nicht ausgeschlossen. Die Gehölze und zukünftigen Hausgärten im Plangebiet sowie die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen auch zukünftig für einen guten Frischluftaustausch und können die leichten Temperaturerhöhungen kompensieren. Dahingehend liegen die geringfügigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

e.) Schutzgut Pflanzen

Im Bereich des Plangebietes erfolgte im Jahr 2018 vom Büro Biodata GbR (2018) eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen (siehe Anlage 2). Die Ansprache der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS, 2016). Der Großteil des Plangebietes wird derzeit ackerbaulich (AS) bewirtschaftet. Durch die intensive Bewirtschaftung ist eine Ackerbegleitflora im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Stattdessen ist in schmaler Längsausdehnung an den Ackerflächen eine Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM/UHT) vorhanden. Diese beinhaltet ausschließlich in Niedersachsen häufige und weitverbreitete Arten mit weiter ökologischer Amplitude, wie Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*). In geringerem Umfang kommen auch Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*) sowie vereinzelt Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gew. Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gew. Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) vor. Mit wenigen Exemplaren ist die Kornblume (*Centaurea cyanus*) in diesem Bereich zu finden. Inmitten der nördlichen Ackerfläche ist eine kleine, etwa 515 m² große, Gehölzgruppe bestehend aus vornehmlich Stiel-Eichen (*Quercus robur*), einigen Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*) und jungen Späten Traubenkirschen (*Prunus serotina*) vorhanden. Wegen der geringen räumlichen Ausdehnung wird dieser Bestand dem Biotoptypen „Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe“ (HBE) zugeordnet. Im Unterbewuchs befindet sich eine Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM).

Östlich des Ackers verläuft in paralleler Richtung ein landwirtschaftlicher Weg (OVW). Entlang dieses Weges ist eine teilweise lückige Allee/Baumreihe (HBA) mit den Arten Stieleiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Graupappel (*Populus x canescens*) vorhanden. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von ca. 20 - 50 cm auf. Im nördlichen Abschnitt der Allee/Baumreihe sind die Bäume teilweise nach Abgang nicht ersetzt worden, wodurch der eigentliche Allee-Charakter stellenweise verloren gegangen ist. Im Unterwuchs ist ebenfalls eine Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHT) vorhanden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind Freizeitgrundstücke (PHF) sowie Einzelhausbebauungen (ODS) vorhanden. In der Regel sind Lauben ähnliche Kleingebäude, Schuppen bzw. Kleintierställe vorhanden, umgeben von Flächen mit Scherrasen. Auf einigen Parzellen sind zudem Staudenbeete (mit überwiegend nicht heimischen Zierpflanzen) angelegt. Besonders die Grundstücksgrenzen sind oftmals mit Ziergebüschen (aus überwiegend nicht heimischen Arten) und / oder Laub- bzw. Nadelbäumen abgepflanzt. Eine der Parzellen ist seit einigen Jahren aufgelassen (PHF), so dass sich eine artenarme Grünland-Vegetation hat entwickeln können, die Tendenzen einer Ruderalisierung und Verbuschung erkennen lässt. Das südlich angrenzende Freizeitgrundstück ist nach Osten hin in den dort befindlichen Gehölzbestand hinein um ein Tiergehege (PTG) zu Haltung von Hühnern und Perlhühner erweitert worden. Dieses liegt außerhalb des Plangebietes. Die Reihe der Freizeitgrundstücke schließt im Süden mit einer Parzelle mit einem artenarmen Grünland ab. Nach der Artenzusammensetzung der überwiegend dichtwüchsigen Vegetation wird die Fläche in ein Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) eingestuft.

Zur weiter östlich angrenzenden Kreisstraße 114 liegt das Plangebiet durch einen standortgerechten Gehölzbestand (HPS) gut eingegrünt. Strukturell besitzt der Gehölzbestand einen waldähnlichen Charakter mit erster Baumschicht, Strauch- und Krautschicht, die Artenzusammensetzung zeigt sich hingegen ausgesprochen heterogen, entspricht keiner natürlichen Pflanzengemeinschaft. Die Bäume weisen überwiegend ein geringes Alter auf, erreichen allenfalls gerade eben das schwache Baumholzstadium. Dennoch ist das Kronendach nahezu geschlossen. Die Strauchschicht ist vielfach sehr dicht ausgebildet, während die Krautschicht verbreitet Lücken aufweist; stellenweise dominieren Ahorn-Keimlinge. Dieser Gehölzbestand stellt jedoch keinen Wald i.S. des NWaldLG dar.

Inmitten des Vorhabens durchquert ein nährstoffreicher Graben (FGR) das Plangebiet, welcher von einer Gras- und Staudenflur (UHM) gesäumt wird. Bestands dominierend in der Gras- und Staudenflur sind Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Gew. Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sowie Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*). In geringerem Umfang sind Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Kompasslattich (*Lactuca serriola*), Sand-Mohn (*Papaver argemone*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) vertreten. Im Graben selbst, nahe der Sohle, wachsen Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Gewöhnlicher Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Gewöhnliche Teichbinse (*Schoenoplectus lacustris*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) sowie Flatter-Binse (*Juncus effusus*).

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze bildet ein Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten (BZN), wie Spierstrauch (*Spiraea spec.*), Gemeiner Goldregen (*Laburnum anagyroides*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*) die Abgrenzung zur angrenzenden Straße. Die einzige heimische Strauchart - die Hunds-Rose (*Rosa canina*) - tritt im Bestand deutlich zurück. Wenige Stiel-Eichen (*Quercus robur*) im Stangenholzstadium (BHD: 7 - <20 cm) sind vermutlich als Straßenbäume gepflanzt worden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich im Straßenraum einige junge Einzelbäume (HBE) der Sorten Stiel-Eiche und Birke. Im Unterbewuchs ist ebenfalls eine Gras- und Staudenflur (UHM) sowie ein artenreicher Scherrasen (GRR).

Westlich grenzen an das Plangebiet die Siedlungsstrukturen (OED) der Stadt Gifhorn an. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013).

Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurde.

Wertstufe 5 (kurz = W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung; W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; 0 = Keine Bedeutung (versiegelte Flächen).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
Innerhalb des Plangebietes		
- Sandacker (AS)	1	0-1
- Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)	2	0-1
- Nährstoffreicher Graben / Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (FGR/UHM)	3	3
- Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT)	2	0-1
- Artenreicher Scherrasen / Sonstiger Einzelbaum (GRR/HBE)	1-3	1
- Allee/Baumreihe / Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (HBA/UHT)	3	3
- Sonstige Baumgruppe / Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (HBE/ UHM)	3	3
- Verstädertes Dorfgebiet(ODS)	0-1	0-1
- Verstädertes Dorfgebiet, Nutzungsaufgabe (ODSb)	0-1	0-1
- Kirche/Kloster (ONK)	0	0
- Parkplatz (OVP)	0	0
- Straße (OVS)	0	0
- Weg (OVW)	0	0
- Freizeitgrundstück (PHF)	1	0-1
- Freizeitgrundstück, Nutzungsaufgabe (PHFb)	1	0-1
- Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	0-3
- Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte / Sonstiger Einzelbaum (UHT/ HBE)	3	3
- Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte / Sonstiger Einzelbaum (UHT)	3	0-1
Außerhalb des Plangebietes		
- Sonstiges standortfremdes Gebüsch (BRX)	3	3
- Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)	2	2
- Nährstoffreicher Graben / Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (FGR/UHM)	3	3
- Artenreicher Scherrasen / Sonstiger Einzelbaum (GRR/HBE)	1-3	1-3
- Sonstiger Einzelbaum / Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (HBE/UHT)	3	3
- Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	3	3
- Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED)	0-1	
- Sonstige Anlage zur Energieversorgung (OKZ)	0	0
- Kirche/Kloster (ONK)	0	0
- Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)	0	0
- Parkplatz (OVP)	0	0

- Straße (OVS)	0	0
- Weg (OVW)	0	0
- Tiergehege (PTG)	1	1
- Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	3
- Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	3	3
- Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte / Artenreicher Scherrasen (UHT/GRR)	1-3	1-3

Mit dem geplanten Vorhaben werden vorwiegend nur Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung überplant. Die nördliche Baumgruppe in der Ackerfläche wird zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt und eine Beseitigung dieses Baumbestandes ist nicht vorgesehen. Die Gehölze entlang des östlichen Weges liegen zukünftig ebenfalls in einer Grünfläche und werden erhalten bzw. mit Neuanpflanzungen ergänzt. Eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist jedoch zu gewährleisten. Dementsprechend ist bei der nachfolgenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass insbesondere lückige Bestände in der Baumreihe zur Erschließung in Anspruch genommen werden. Dennoch ist ein vollständiger Erhalt des Baumbestandes in den Zufahrtsbereichen nicht möglich und Ersatz zu leisten. Der inmitten des Plangebietes verlaufende Graben bleibt mit seiner angrenzenden Gras- und Staudenflur vollständig erhalten. Im Norden zur Erschließung des Plangebietes sind Beseitigungen von Einzelbäumen (HBE) zu erwarten. Des Weiteren ist der Ausbau eines Fuß- und Radweges vorgesehen. Mit diesem Vorhaben sind weitere Einzelbäume betroffen.

Mit den genannten Beseitigungen von Gehölzen (HBE, HBA) und halbruderales Gras- und Staudenflur (UHT) sind Biotoptypen von mittlerer Bedeutung betroffen. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

f.) Schutzgut Tiere

Im Bereich des Plangebietes erfolgten vom Büro Biodata GbR in den Jahren 2016 und 2018 Untersuchungen zu Fledermaus- und Avifauna Vorkommen. (vgl. Biodata, 2018)

Zur Erfassung der Brutvogelfauna wurden drei Kartierungsdurchgänge von Anfang Mai bis Mitte Juni 2018 durchgeführt. Zusätzlich wurden die Daten aus den beiden Übersichtskartierungen aus dem Jahr 2016 ausgewertet. Während der nächtlichen Begehungen für Fledermäuse wurde auch auf Dämmerungs- und Nachtaktive Arten wie Eulen und Rebhuhn geachtet.

Bei der Brutvogelerfassung wurden vorrangig Arten aus den Siedlungsbereichen und Arten des Halboffenlandes festgestellt. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt aus beiden Untersuchungsjahren 33 Arten festgestellt, darunter vier Arten, die als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler im Gebiet auftraten und 29 Brutvogelarten. In 2016 wurden 28 Arten (26 Brutvogelarten, 2 Gastvogelarten), in 2018 aktuell 29 Arten (25 Brutvogelarten, 5 Gastvogelarten) nachgewiesen.

Die Artengemeinschaft ist insgesamt als relativ artenarm einzustufen, dennoch wurden einige wenige gefährdete und biotopspezifische Arten festgestellt. Das Artenspektrum wird geprägt von Arten der Siedlungsrandbereiche sowie Arten des Halboffenlandes. Für charakteristische Arten des Offenlandes, wie z. B. die Feldlerche ist das Gebiet nicht großflächig offen genug und damit ungeeignet. Horste von Greifvögeln sind auf den Bäumen nicht festgestellt worden.

Für Brutvögel angrenzender Bereiche stellt das Plangebiet eine Funktion als Nahrungshabitat dar. Als Nahrungshabitat für Greifvögel ist das Gebiet von nachrangiger Bedeutung. Schwarz- und Rotmilan wurden nur sporadisch beobachtet, ein Auftreten der landesweit noch verbreiteten Greifvögel Mäusebussard und Turmfalke ist möglich.

Im Zeitraum von Ende Mai bis Mitte Oktober 2018 erfolgten Untersuchungen zu Fledermäusen im Plangebiet mit insgesamt 3 Begehungen.

Bei den durchgeführten Detektorerfassungen konnten vier Fledermausarten gesichert auf Artniveau erfasst werden. Zudem konnte eine Art aus der Gattung *Myotis* erfasst werden, so dass von einem Vorkommen mindestens einer weiteren Art auszugehen ist.

Die Zwergfledermaus wies die höchste Aktivität im Untersuchungsgebiet auf, gefolgt von der Breitflügelfledermaus, die ebenfalls stetig, doch in geringeren Anzahlen ermittelt worden ist. Auch der Große Abendsegler wurde an allen drei Terminen nachgewiesen, doch in geringeren Anzahlen. Die Rauhaufledermaus ist ausschließlich im Herbst festgestellt worden.

Quartiere

Quartiere von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Beim Detektordurchgang im Herbst konnten jedoch im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwei Balzquartiere der Zwergfledermaus festgestellt werden. Durch die registrierten Transferflüge von Zwergfledermaus bzw. Breitflügelfledermaus und das regelmäßig frühe Erscheinen dieser Arten kurz nach Sonnenuntergang wird von mindestens je einem Quartier in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausgegangen.

In der Allee, entlang des Nord-Süd Weges konnten insgesamt 5 Höhlenbäume nachgewiesen werden. Dabei wurden vor allem Bäume mit Fäulnishöhlen registriert. Diese wiesen Strukturen mit Eignung als Sommerquartier auf; potentielle Winterquartiere wurden nicht gefunden. Eine Kontrolle der Höhlenbäume auf Besatz ist nicht erfolgt, allerdings waren an den Höhlen von zwei Höhlenbäumen Nutzungsspuren (dunkler Rand) an der Höhle erkennbar, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel hindeuten.

Jagdhabitats

Die Zwergfledermaus nutzte v. a. die Allee und deren Randbereiche sowie das Gelände mit den vorhandenen Gebäuden und der Kleintierhaltung nordöstlich des baumgesäumten Weges als Jagdhabitat. Auch die Breitflügelfledermaus wurde an diesen Stellen stetig festgestellt, die Art hatte jedoch einen Schwerpunkt über den Bereichen mit Kleintierhaltung und den südlich angrenzenden Flächen. Der Große Abendsegler nutzte hauptsächlich den höheren Luftraum des Untersuchungsgebietes als Jagdgebiet.

Auffällig war, dass bei allen drei Begehungen die genannten Arten früh im Gebiet eintrafen, was auf nahe gelegene Quartiere hindeutet und dass die Anzahl der Kontakte im Laufe des Abends schnell abnahm. Das Plangebiet wird wohl v. a. kurzzeitig genutzt, bevor der Flug in andere Jagdhabitats, z. B. das Clausmoor, fortgesetzt wird.

Flugrouten

Flugrouten sind regelmäßig von mehreren Individuen einer oder mehreren Arten genutzte Passagen zwischen Quartier und Jagdhabitat; meistens sind diese Flugrouten an besondere Leitstrukturen gebunden, die dann eine besondere Funktion für diese Tiere des Quartiers besitzen.

Es konnten verschiedene Flugrouten nachgewiesen werden. Zum einen eine von Zwergfledermäusen, aus der Siedlung entlang des Grabens in West-Ost Richtung fliegend. Hier ist von einem nahe gelegenen Quartier, ggf. einer Wochenstube, in den westlichen Siedlungsberei-

chen auszugehen. Eine weitere Flugroute befindet sich entlang der Allee, hier in Nord-Süd Richtung, wobei sich die Transferflüge der Zwergfledermaus im Bereich der Allee mit den Jagdflügen dieser Art überlagerten. Eine weitere Flugroute besteht für die Breitflügelfledermaus aus nordwestlicher Richtung kommend in das Plangebiet einfliegend. Auch hier wird aufgrund des stetigen Auftretens mehrerer Tiere von einem nahe gelegenen Quartier ausgegangen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch würden die Flächen aufgrund des angrenzenden Siedlungsraumes weiterhin durch hohe Störeinflüsse beeinflusst sein.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage als eher eingeschränkt zu bezeichnen, bzw. entspricht das Artenvorkommen dem Siedlungsraum.

Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung als Brutvogellebensraum. Es vermittelt zwischen den Siedlungen im Westen und dem östlich der K114 angrenzenden Clausmoor und wird demzufolge von Arten der Siedlungsränder und der halboffenen Landschaft geprägt.

Zu den wertgebenden Brutvogelvorkommen zählen die Arten, wie Star, Dorngrasmücke, Goldammer, Gartengrasmücke und Girlitz. Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet bleiben vorwiegend bestehen, sodass diese auch zukünftig von den nachgewiesenen gefährdeten Arten als Brutplatz genutzt werden können. Dennoch ist mit dem Wegfall von Revieren der Arten Dorngrasmücke und Goldammer aufgrund der Veränderung der Habitatstruktur zu rechnen.

In Bezug auf Fledermäuse hat das Plangebiet insgesamt eine (noch) hohe Bedeutung. Wertgebend sind die Funktionen als Flugroute und quartiernahes Jagdhabitat für Breitflügel- und Zwergfledermaus sowie die Funktion als Balzquartier für die Zwergfledermaus. Als Jagdhabitat wurde das Gebiet zwar zumeist nur recht kurz intensiv genutzt, hat aber aufgrund seiner quartiernahen Lage eine besondere Funktion für die hier jagenden Tiere. Eine zentrale Bedeutung kommt daher der Allee zu, die es zu erhalten und zu entwickeln gilt. Diese Allee ist die wesentliche Struktur im Gebiet für die genannten Arten und könnte ggf. auch eine Funktion für Baum bewohnende Arten aufgrund des Vorkommens von Höhlenbäumen haben. Wichtige Jagdhabitats stellen zudem die Bereiche mit Gebäuden bzw. Kleintierhaltung dar, welche sich z.T. außerhalb des Plangebietes befinden. Beeinträchtigungen für Fledermäuse sind nicht zu erwarten, da die Gehölze auch weiterhin als Leitstrukturen für Fledermäuse und als Sommerquartier zur Verfügung stehen.

Während des Bauablaufes sind temporäre Störungen durch menschliche Präsenz und Baumaschinen nicht ausgeschlossen. Mit Hilfe einer Bauzeitenbeschränkung können diese Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Für die Beeinträchtigungen von Brutrevieren der Arten Dorngrasmücke und Goldammer sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

g.) Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt direkt am Siedlungsrand der Stadt Gifhorn und wird vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich entlang des Weges verläuft eine Baumreihe, die zusammen mit der nördlichen Baumgruppe das Plangebiet bereits gut durchgrünt. Weiter östlich

befindet sich ein Gehölzbestand, welcher das Plangebiet gut zur freien Landschaft eingrünt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werten das Landschaftsbild vor Ort deutlich auf. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen vorwiegend weiter landwirtschaftlich genutzt werden und die Gehölze würden den Weg weiterhin säumen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand mit den angrenzenden Wohnbebauungen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von geringer Bedeutung. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die wohnbauliche Nutzung vor Ort erweitern. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Errichtung baulicher Anlagen am Siedlungsrand können durch die vorhandenen Gehölzstrukturen deutlich gemindert werden. Die Gehölze bleiben auch zukünftig bestehen und werden das Plangebiet gut eingrünen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

h.) Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Gifhorn. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein bewohntes Einzelhaus sowie Freizeitgrundstücke. Das übrige Plangebiet wird vorwiegend ackerbaulich genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 soll eine Erweiterung der westlich angrenzenden Wohnnutzungen vorbereitet werden.

Immissionen

Durch die Verkehrsbelastungen auf dem Lehmweg, der Osttangente (K 114) und dem I. Koppelweg sind im Plangebiet relativ hohe Vorbelastungen durch Schallimmissionen zu verzeichnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden im überwiegenden Teil des Plangebietes sowohl am Tag als auch nachts überschritten.

Erholung

Nach dem RROP des Großraumes Braunschweig (2008) beinhaltet das Plangebiet keine Gebiete mit besonderen Erholungsfunktionen. Der zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg verlaufende unbefestigte, von Bäumen und Sträuchern gesäumte Weg dient eher der Feierabenderholung. Der überwiegende Teil der im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Grundstücke dient einer Freizeitnutzung, zum Teil mit Tierhaltung. Außerhalb des Plangebietes verläuft auf dem Lehmweg ein regional bedeutsamer Wanderweg zum Radfahren. Die Stadt Gifhorn besitzt besondere Entwicklungsaufgaben, wie Erholung und Tourismus. Östlich der K 114 erstreckt sich ein Raum mit besonderen Freiraumfunktionen, nämlich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Erholung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich das Wohnumfeld und die Erholungsnutzungen gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht verändern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich der Siedlungsbereich am Rand der Stadt Gifhorn erweitern. Während der Bauzeit können sich durch den Betrieb von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Der nördlich verlaufende Radwanderweg wird durch das Bauvorhaben nicht eingeschränkt.

Von der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung werden Geräusche auf die benachbarten Baugebiete einwirken (Verkehr, Gartenbearbeitung, Gespräche etc.). Diese halten sich jedoch in dem für Wohngebiete üblichen Rahmen. Durch die Nutzung der geplanten Kindertagesstätte sind keine wesentlichen Belastungen für die bestehenden und künftigen Wohngrundstücke zu erwarten. Der Zu- und Abfahrtverkehr kann direkt vom Lehmweg aus erfolgen, sodass er das Wohngebiet nicht berührt. Von den Außenflächen der geplanten Kindertagesstätte ausgehender Kinderlärm ergibt sich nur zu einem geringen Teil der Betreuungszeit, die sich auf die Wochentage montags bis freitags von 8 Uhr bis ca. 17 Uhr beschränkt. Geräuscheinwirkungen, die sich durch spielende Kinder ergeben können, sind zudem im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und werden als sozialadäquat eingestuft. Das Plangebiet selbst ist relativ hohen Schallbelastungen aus dem Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist die Errichtung einer Schallschutzanlage parallel zur Osttangente (K 114) vorgesehen; an den Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Innenräume abzuschirmen.

Beeinträchtigungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der 50. BImSchV sind durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf nicht zu erwarten.

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich bei Durchführung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Vielmehr wird dem Wohnraum- und Infrastrukturbedarf entsprochen.

i.) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Denkmale oder archäologische Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sonstige Sachgüter bestehen in einem Wohnhaus mit Nebengebäuden sowie diversen baulichen Anlagen zur Freizeitnutzung der Parzellen im nordöstlichen Teil des Plangebietes.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde vor Beginn der Erdarbeiten einzubeziehen ist, um ggf. Bodenfunde zu bergen oder zu dokumentieren. Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

j.) Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, der Gemeinbedarfsfläche und der Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

k.) Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der sich am Siedlungsrand anschließt,
- der bereits durch umliegenden bauliche Anlagen vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt,
- der zur freien Landschaft bereits gut eingegrünt wird,
- der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird,
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Erhalt des Grabenverlaufs im Plangebiet,
- Erhalt des Baumbestandes in den öffentlichen Grünflächen,
- Schaffung von Grünstrukturen im Plangebiet,
- Anpflanzung von Einzelbäumen in den Straßenverkehrsflächen,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet,
- Begrenzung der baulichen Anlagen auf max. 2 Vollgeschosse,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades in den WA 2 - 4, max. GRZ von 0,3,
- Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Lärm aus dem Verkehr.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allg. Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, Straßenverkehrsflächen)	<p><u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung und Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Böden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>

<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung von Flächen (Allg. Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten aufgrund von hohen Grundwasserständen temporär Grundwasserabsenkungen erfolgen. → <i>Keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Geringe Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet; Versickerung im Plangebiet möglich → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Allg. Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Angrenzend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Pflanzen und Tiere</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allg. Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden vorwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen überbaut; dennoch geringfügige Beseitigung von Gehölzstrukturen, Beseitigung von Halbruderalen Gras- u. Staudenflur; Brutplatzverlust Dorngrasmücke und Goldammer → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen (Allg. Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine dauerhafte erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Der Siedlungsrand weist nur eine geringe Bedeutung auf. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen werden sich die geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen. Ausreichende Eingrünung zur freien Landschaft vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Planung von Wohngebieten, Gemeinbedarfsfläche und Straßenverkehrsflächen	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden zusätzliche bauliche Anlagen in der Stadt entstehen. Wohnnutzungen sind durch Lärmschutzanlage und passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien) und
- des Schutzgutes Pflanzen/Tiere (durch Beseitigungen von Halbruderalen Gras- u. Staudenfluren und geringfügige Gehölzbeständen -> dadurch Brutplatzverlust Dorngrasmücke und Goldammer)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsermittlung und die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im anschließenden Abschnitt.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt 8,84 ha (88.410 m²). Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist eine maximale Versiegelung von 60 % zulässig. In den weiteren Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 - 4) ist eine maximale Versiegelung von 45 % zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche ist eine maximale Versiegelung von 60 % zulässig.

Ist-Zustand	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Sandacker (AS)	69.070	1	69.070
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)	145	2	290
Nährstoffreicher Graben / Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (FGR/UHM)	535	3	1.605
Intensivgrünland trockenerer Mineralböden (GIT)	1.800	2	3.600
Artenreicher Scherrasen / Sonstiger Einzelbaum (GRR/HBE)	205	3	615
Allee/Baumreihe / Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (HBA/UHT)	2.915	3	8.745
Sonstige Baumgruppe / Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (HBE/ UHM)	515	3	1.545
Verstädtertes Dorfgebiet(ODS)	2.015	1	2.015
Verstädtertes Dorfgebiet, Nutzungsaufgabe (ODSb)	1.250	1	1.250
Kirche/Kloster (ONK)	85	0	0
Parkplatz (OVP)	155	0	0
Straße (OVS)	440	0	0
Weg (OVW)	1.705	0	0
Freizeitgrundstück (PHF)	5.445	1	5.445
Freizeitgrundstück, Nutzungsaufgabe (PHFb)	1.000	1	1.000
Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	20	3	60
Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte / Sonstiger Einzelbaum (UHT/ HBE)	200	3	600

Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte / Sonstiger Einzelbaum (UHT)	910	3	2.730
Gesamt	74.590 (7,46 ha)		80.887,5
Vom Satzungsbeschluss ausgenommen	11.510		13.310
Vom Satzungsbeschluss ½ ausgenommen	4.620		8.745
Planung (Ausgleichsberechnung)			
Planung (Ausgleichsberechnung)	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte versiegelbare Fläche, max. 60 %	(5.359) 3.215	0	0
<i>davon Gemeinbedarfsfläche (nicht versiegelbare Fläche, Außenanlagen)</i>	2.144	1	2.144
Allgemeines Wohngebiet WA 1 versiegelbare Fläche, max. 60 %	(4.223) 2.534	0	0
<i>davon Allgemeines Wohngebiet WA 1 (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)</i>	1.689	1	1.689
Allgemeines Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 versiegelbare Fläche, max. 45 %	(44.134) (19.860)	0	0
versiegelbare Fläche, abzüglich Lärmschutzwand	19.520		
<i>davon Lärmschutzwand</i>	340	0	0
<i>davon Allgemeines Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 (nicht versiegelbare Fläche, Hausgarten)</i>	30.334	1	30.334
Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität	72	0	0
Straßenverkehrsfläche	(12.565) 12.465	0	0
<i>davon Anpflanzung von Einzelbäumen: 10 Bäume (1 Baum/10m²)</i>	100	2	200
Fuß- und Radweg	721	0	0
Öffentliche Grünfläche, hier Ballspiel- und Retentionswiese	2.582	1	2.582
Öffentliche Grünfläche, hier Parkanlage	667	3	2.001
Öffentliche Grünfläche, hier Grünanlage/ Grünverbindung	(3.077) 2.677	3	8.031
<i>davon Fuß- und Radwegeverbindung (3m Breite zulässig)</i>	1.400	0	0
Anpflanzung 1 Baum pro Baugrundstück (Baum/10m ²) ca. 77 Baugrundstücke	770	2	1.540
Öffentliche Grünfläche	(1.592)		
Öffentl. Grünfläche abzüglich Lärmschutzwand	1.306	1	1.306
<i>davon Lärmschutzwand</i>	285	0	0
Gesamt	74.590 (7,46 ha)		49.827
Differenz:			- 31.060,5
Ausgleichsbedarf: Der Ausgleichsbedarf wird im städtischen Ausgleichsflächenpool „Zwergstrauch-Heide und Wald“ in Wilsche und im Clausmoor auf den Flurstücken 13 und 14 der Flur 44 in der Gemarkung Gifhorn vollständig erbracht.			

Schutzgut Pflanzen

Mit dem geplanten Vorhaben ist die Beseitigung von Einzelbäumen (HBE) im Norden entlang des Lehmweges möglich. Betroffen sind dabei insgesamt 16 Bäume und eine halbruderale

Gras- und Staudenflur (UHT) von ca. 200 m². Zudem sind entlang des östlichen Weges durch die Erschließung der angrenzenden Grundstücke vereinzelt Gehölzbestand vom Vorhaben betroffen. Um diese Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, ist bei der nachfolgenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass insbesondere lückige Bestände in der Baumreihe zur Erschließung in Anspruch genommen werden. Dennoch ist ein vollständiger Erhalt des Baumbestandes in den Zufahrtsbereichen nicht möglich und Ersatz zu leisten. Ein Großteil des Bestandes wird als zu erhalten festgesetzt.

Im zukünftigen Straßenraum ist die Neuanpflanzung von 10 Bäumen vorgesehen. Des Weiteren soll je Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum angepflanzt werden. Diese Maßnahmen kompensieren die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen deutlich. Für jeden anzupflanzenden Baum können 10 m² Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Schutzgut Tiere

Mit der Schaffung eines neuen Wohngebietes wird der Lebensraum für Halboffenlandarten reduziert. Bei den durchgeführten Untersuchungen der Avifauna wurden neben Arten des Siedlungsbereiches auch Arten des Halboffenlandes nachgewiesen. Im Plangebiet konnten die Brutvogelarten Goldammer und Dorngrasmücke, entlang der beidseitigen Baumreihe festgestellt werden. Mit der Überplanung des Plangebietes als Wohngebiet ist mit einem Wegfall der nachgewiesenen Revieren der Dorngrasmücke und der Goldammer aufgrund der Veränderung der Habitatstruktur zu rechnen. Diese Reviere können jedoch mit geeigneten Maßnahmen im nahegelegenen Umfeld des Plangebietes neu geschaffen werden. Zur Kompensation der entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere sind im Clausmoor auf den städtischen Flurstücken 13 und 14 der Flur 44 in der Gemarkung Gifhorn folgende geeignete Maßnahmen vorgesehen, um für die genannten Arten neue Reviermöglichkeiten zu schaffen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen auf den Flurstücken 13 und 14 können 5.000 Werteinheiten angerechnet werden. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 170 m Länge und ca. 30 m Breite für Gebüschgruppen und Brache-/Blühstreifen vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Pflanzung einzelner Gebüschgruppen

Auf den o.g. Flurstücken sind im Norden, angrenzend an den vorhandenen Gehölzbestand, in einer Breite von ca. 5 m einzelne Gebüschgruppen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

- Weißdorn (*Crataegus spec.*) VStr., 4 Tr., H 60 - 100 cm,
- Faulbaum (*Frangula alnus*) Hochstamm, StU. 12 - 14 cm,
- Hunds-Rose (*Rosa canina*) VStr., 4 Tr., H 60 - 100 cm,
- Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*), VStr., 4 Tr., H 60 - 100 cm.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Gifhorn in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Anlage eines Brache-/Blühstreifens

Südlich an die vorgesehenen Anpflanzungen von Gebüschgruppen ist die Anlage eines ca. 25 m breiten Blüh- oder Brachestreifens vorgesehen. Um einen Blüh-/Brachestreifen auf den Flurstücken anlegen zu können, ist der Boden zunächst einmal aufzulockern. Die bestehende Grasnarbe ist außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) zu fräsen und anschließend mit einer Einsaat eines Blühstreifens (z.B. eine Mischung für magere Standorte (Nr. 5) der Fa. Rieger-Hofmann GmbH) fachgerecht herzustellen.

Anschließend ist der 10 m breite Brachestreifen sich zu einer Selbstbegrünung zu überlassen aber dauerhaft durch Pflegemaßnahmen zu erhalten. Dies bedeutet, dass die Vegetation über den Winter nicht abgeschleget werden darf, sondern erst vor Beginn der Brutzeit (Ende Februar/Anfang März) eine Grubberung erfolgen muss, um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der folgenden Bewirtschaftungsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Solche als Brachen bewirtschafteten Flächen dienen auch der Kompensation des Verlustes an Nahrungsflächen für Arten des Halboffenlandes sowie der Greifvögel.

Der weitere Ausgleichsbedarf für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen erfolgen zum Teil innerhalb des Plangebietes durch die Schaffung von Grünflächen / Grünverbindungen mit der Ergänzung der vorhandenen Baumreihen sowie Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken und Straßenverkehrsfläche. Der wesentliche Anteil zur Deckung des Ausgleichsbedarfes erfolgt jedoch außerhalb des Plangebietes auf dem städtischen Ausgleichsflächenpool „Wilsche“.

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 (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 Nr. 106 „Lehmweg Süd“ wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von **ca. 26.060 Werteinheiten** mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Demzufolge werden zur Erreichung des Ausgleichsdefizites die Flurstücke 10 und 11/1 der Flur 8 sowie die Flurstücke 2/1 und 2/2 der Flur 7 in der Gemarkung Wilsche in Anspruch genommen.

Nach der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

I.) Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung der Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie von Schallschutzmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Wohn- und Freizeitnutzung auf den Grundstücken im nordöstlichen Teil des Plangebietes würde sich nicht verändern.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um den hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken zu können, wurde der Kernstadtbereich von Gifhorn auf geeignete Bauflächen hin überprüft. Ziel der Stadt Gifhorn ist es, neue Wohnbaugrundstücke so weit wie möglich in der Nähe des Stadtkerns mit seinen umfangreichen Infrastruktureinrichtungen festzusetzen.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind Alternativflächen im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wird jedoch der zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg gelegenen Fläche der Vorzug gegeben, weil die Umweltbeeinträchtigungen im Vergleich geringer ausfallen. Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ist die Osttangente (K 114) als Begrenzung der Siedlungsentwicklung dargestellt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der noch freie Raum zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der Osttangente für eine Erweiterung nutzbar sein soll. Die vorliegende Planung kommt dieser Empfehlung nach.

Städtebaulich bietet die Fläche zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg den Vorzug, dass eine sehr günstige Infrastruktur vorliegt. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, zudem ist das Baugebiet an den ÖPNV angeschlossen und hat mit der Osttangente eine direkte Verbindung nach Wolfsburg und zu dem VW-Werk. Die Möglichkeit zur Bereitstellung von Bauland in den Ortschaften wurde untersucht und zugunsten der gewählten Fläche aufgrund der besseren Zuordnung zu den Infrastruktureinrichtungen verworfen.

Zunächst war die Siedlungsentwicklung auf den Bereich zwischen den bereits vorhandenen Wohnsiedlungen und dem zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg verlaufenden unbefestigten Weg beschränkt. Ziel der Planung war von Beginn an die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, um den hohen Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, und der Bau einer dringend benötigten Kindertagesstätte. Ein Anteil von mindestens 20 % der im Plangebiet geplanten Wohneinheiten sollte für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Für die Erschließung der Flächen wurden mehrere Varianten erarbeitet und Bebauungskonzepte aufgestellt. Grundlegend war dabei, dass der unbefestigte Weg als Grünfläche und Verbindungsweg für Fußgänger und Fahrradfahrer erhalten und um weitere Grünflächen in der Mitte des Plangebietes erweitert werden sollte, das anfallende Oberflächenwasser sollte

weiterhin vor Ort versickert werden. Auch der Gehölzbestand, der sich im nördlichen Teil der Ackerflächen befindet, sollte im Rahmen einer Grünfläche erhalten werden.

Im Verlauf der Vorentwurfsplanungen wurde von einigen Grundstückseigentümern östlich des unbefestigten Weges der Wunsch geäußert, ihre Grundstücke ebenfalls für Wohnzwecke zu nutzen. Nach eingehender Beratung wurde seitens der Stadt Gifhorn der Beschluss gefasst, den gesamten Bereich zwischen den bestehenden Wohnsiedlungen und dem an der K 114 vorhandenen Gehölzstreifen für die Wohnnutzung zu erschließen, um weitere Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können und das Siedlungsgebiet in diesem Bereich abzurunden und abzuschließen.

Für die vergrößerte Fläche wurden neue Erschließungs- und Bebauungskonzepte aufgestellt, wobei die Ausweisung von Grünflächen und -verbindungen sowie die Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes weiterverfolgt werden. In Teilen des Plangebietes soll staatlich geförderter Wohnraum geschaffen werden. Zusätzlich sollen in einem Teilbereich des Baugebietes die Voraussetzung für den Bau von Passivhäusern geschaffen werden. Da das Wohngebiet näher an die Kreisstraße heranrückt, ist nun eine Lärmschutzanlage parallel zur K 114 für eine bessere Nutzbarkeit der östlichen Grundstücksflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der im Plangebiet verfolgten Ziele.

5. Zusätzliche Angaben

a.) Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine aktuellen Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung und faunistischen Untersuchungen erfolgten auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

Für die Berechnung der zu erwartenden Schallimmissionen wurden technische Rechenverfahren im Rahmen des Schallgutachtens angewendet. Das Gutachten ist für den Umweltbericht angewendet worden.

b.) Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der umgesetzten Anpflanzungen von einem Baum pro Baugrundstück und Anpflanzung in der Straßenverkehrsfläche zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Gifhorn zu hinterlegen.
- Flächen zum Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen im Ausgleichsflächenpool „Wilsche“ (Flurstücke 10, 11/1 der Flur 8 sowie die Flurstücke 2/1, 2/2 der Flur 7 in der Gemarkung Wilsche) und im Clausmoor, Flurstücke 13 und 14 der Flur 44 in der Gemarkung Gifhorn werden visuell kontrolliert, ob die Art und Weise der tatsächlichen Umset-

zung und Entwicklung mit der Planung übereinstimmt. Die Kontrolle erfolgt regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren

c.) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung geschaffen werden. Im Plangebiet möchte die Stadt Gifhorn kommunales Wohnbauland anbieten, auf den baulich bereits genutzten Grundstücken im nordöstlichen Teil des Plangebietes sollen zukünftig auch Wohngebäude errichtet werden dürfen. In einigen Teilflächen des Wohngebietes soll preiswerter Wohnraum mit staatlicher Förderung entstehen; des Weiteren sollen im südlichen Teil des Plangebietes die Voraussetzungen für den Bau von Passivhäusern geschaffen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung werden an den Gebäudebestand in den westlich angrenzenden Wohngebieten angepasst.

Außerdem wird für den verdichtet bebauten Bereich des östlichen Stadtrandes eine weitere Kindertagesstätte benötigt, die am Lehmweg errichtet werden soll.

Durch die Verkehrsbelastungen auf dem Lehmweg, der Osttangente (K 114) und dem I. Koppelweg sind im Plangebiet relativ hohe Vorbelastungen durch Schallimmissionen zu verzeichnen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind eine Lärmschutzanlage am östlichen Rand des Plangebietes und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Während der Bauzeit können sich durch den Betrieb von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben, zudem werden Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Von der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzung und der Nutzung der geplanten Kindertagesstätte sind keine wesentlichen Belastungen für die bestehenden und künftigen Wohngrundstücke zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne der 50. BImSchV sind durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen (der zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg verlaufende von Bäumen und Sträuchern gesäumte Weg und das Gehölz im nördlichen Teil des Plangebietes) werden erhalten und durch Ballspiel- und Retentionswiesen in der Mitte des Plangebietes ergänzt. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden.

Das Plangebiet hat keine besonderen Erholungsfunktionen. Der zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg verlaufende unbefestigte, von Bäumen und Sträuchern gesäumte Weg dient eher der Feierabenderholung. Die Nutzung dieses Weges wird planungsrechtlich abgesichert. Der nördlich des Plangebietes verlaufende Radwanderweg wird durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht eingeschränkt.

Kulturgüter sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht bekannt. Sonstige Sachgüter bestehen in einem Wohnhaus mit Nebengebäuden sowie diversen baulichen Anlagen zur

Freizeitnutzung der Parzellen im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet beinhaltet vorwiegend ackerbaulich genutzte Flächen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind bereits vereinzelt Bebauungen für Wohnzwecke und Dauerkleingärten vorhanden. In Nord-Süd Richtung verläuft durch das Plangebiet ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg, welcher beidseitig von einer Baumreihe gesäumt wird. Teilweise beinhalten diese Baumreihen lückige Bestände. Des Weiteren durchquert inmitten des Plangebietes ein Graben den zu überplanenden Bereich. Im Norden entlang des Lehmweges sind Einzelbäume im Straßenraum vorhanden. Mit einer Erschließung des Plangebietes sind Bäume vom Vorhaben betroffen. Des Weiteren ist in diesem Bereich ein Fußweg für die Erschließung des neuen Baugebietes geplant. Mit der Realisierung dieses Fußweges ist aller Voraussicht weiterer Baumbestand betroffen. Die weiteren Gehölzstrukturen im Plangebiet befinden sich zukünftig in öffentlichen Grünflächen und sollen weitestgehend bestehen bleiben. Die beidseitige Baumreihe soll durch Neuanpflanzungen ergänzt werden, sodass zukünftig eine geschlossene Baumreihe vorhanden ist. Eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist jedoch zu gewährleisten. Dementsprechend ist bei der nachfolgenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass insbesondere lückige Stellen in der Baumreihe zur Erschließung in Anspruch genommen werden. Dennoch ist ein vollständiger Erhalt des Baumbestandes in den Zufahrtsbereichen nicht möglich und Ersatz zu leisten. Zur Minimierung der entstehenden Beeinträchtigungen und um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, sind neben den Anpflanzungen im Straßenraum auch auf den jeweiligen Baugrundstücken Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.

Mit der Beseitigung von Gehölzen und der Überplanung von Gras- und Staudenfluren ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit der Überplanung des Plangebietes als Wohngebiet ist mit einem Wegfall der nachgewiesenen Reviere der Dorngrasmücke und der Goldammer aufgrund der Veränderung der Habitatstruktur zu rechnen. Daraus resultieren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich mit der Versiegelung und Überbauung von Boden. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung der Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie von Schallschutzmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

6. Quellenverzeichnis

BIODATA GbR (2018): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz. Bebauungsplan „Lehmweg - Süd“ in Gifhorn. Biodata GbR - Biologische Gutachten. Braunschweig, Stand: Oktober 2018.

BIODATA GbR (2018): Bebauungsplan III. Koppelweg/Osttangente mit örtlicher Bauvorschrift. Dokumentation und Monitoring der Kompensationsmaßnahmen 2017. Biodata GbR - Biologische Gutachten. Braunschweig, Stand: Juli 2018.

BIRKIGT-QUENTIN (1993): Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn. Erarbeitet im Auftrag des Landkreises Gifhorn 1987 – 1993.

BSP Ingenieure GmbH (2016): Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten. Baugebiet „Lehmweg Süd“, Gifhorn. BSP Ingenieure GmbH, Braunschweig, Stand: 10.11.2016.

BSP Ingenieure GmbH (2018): 2. Bericht: Ergänzende Baugrunduntersuchung und ergänzendes Baugrundgutachten. Baugebiet „Lehmweg Süd“, Gifhorn. BSP Ingenieure GmbH, Braunschweig, Stand: 01.11.2018.

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

NIBIS (2018): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

PLANUNGSGRUPPE ÖKOLOGIE + UMWELT (1995): Landschaftsplan Gifhorn – Dezember 1995. Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Hannover.

TÜV NORD GmbH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ der Stadt Gifhorn. TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, Stand: 23.05.2018.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2018): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

ZWECKVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, Braunschweig.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, 104).

BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist durch die Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG), eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Gifhorn, vorgesehen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der GEG. Die in das Plangebiet mit einbezogenen, privat genutzten Wohn- und Freizeitgrundstücke können je nach Bedarf durch die Grundstückseigentümer bebaut werden, die Erschließung wird durch die öffentlichen Straßen gesichert. Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Für die Durchführung der Planung fallen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Herrichtung der Baugrundstücke an. Die Kosten werden von der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG) getragen, auf die Stadt Gifhorn entfallen keine Aufwendungen.

Die Kindertagesstätte wird von der Stadt Gifhorn errichtet werden. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt der Stadt Gifhorn bereitgestellt.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	8,84 ha ¹⁾
Bisherige Nutzung:	
Wohn- und Freizeitnutzung	0,97 ha
Kirchengrundstück	0,02 ha
Straßenverkehrsfläche	0,09 ha
Ackerland	6,89 ha
Intensivgrünland	0,17 ha
Gehölzgruppe	0,05 ha
Unbefestigte Wegeflächen	0,59 ha
Graben	0,06 ha
Geplante Festsetzungen:	
Wohngebiet (WA)	4,84 ha
Fläche für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte	0,53 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha
Straßenverkehrsflächen vorhanden	0,08 ha
Straßenverkehrsflächen neu	1,25 ha
davon befestigte Flächen	0,87 ha
davon Versickerungsflächen	0,31 ha
Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	0,07 ha
öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	0,07 ha
öffentliche Grünflächen „Grünanlage / Grünverbindung“	0,27 ha
öffentliche Grünfläche „Ballspiel- und Retentionswiesen“	0,26 ha
Sonstige Grünfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes	0,16 ha
geplante neue Wohneinheiten	ca. 110

¹⁾Rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Für das Bebauungsplangebiet wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, um durch die Vorschrift bestimmter Farben und Materialien für die Dacheindeckung ein relativ ruhiges Ortsbild und eine Anpassung an die Gebäude in den angrenzenden Baugebieten zu erreichen. Durch die Regelung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll auf die Gestaltung der Gartenbereiche positiv Einfluss genommen werden. Außerdem soll zum Schutz des öffentlichen Straßenraumes die Höhe von Grundstückseinfriedungen geregelt werden.

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Lehmweg Süd“. Der sachliche Geltungsbereich dieser

Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer, der Einfriedungen und der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Um eine einheitliche Auslegung der Farbvorgaben zu erreichen, wird als Beurteilungsgrundlage für alle in der Satzung angegebenen Farbnummern die Farbkarte RAL-840-HR benannt.

§ 2 Dächer

Insbesondere Dächer haben weitreichende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, weil sie auch über weitere Entfernungen wirken. Um ein relativ ruhiges Ortsbild zu erreichen, sind für geneigte Dächer relativ einheitliche Farben und Materialien zu verwenden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von geneigten Dächern im nördlichen Teil und von Flachdächern im südlichen Teil des Plangebietes. Mit dieser Gliederung kann in dem Baugebiet einerseits eine große Vielfalt an Hausformen angeboten, andererseits aber auch ein einheitliches Ortsbild erreicht werden.

1. In den Allgemeinen Wohngebieten im nördlichen Teil des Plangebietes (nördlich der Ballspiel- und Retentionswiesen) sind auf den Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 28° und 50° zulässig.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachsteine in den Farben

Naturrot bis Ziegelrot

(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 2001-Rotorange, 3016-Korallenrot und 8004-Kupferbraun),

Braun

(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 8002-Signalbraun, 8011-Nussbraun und 8014-Sepiabraun) und

Grau / Anthrazit

(in Anlehnung an die RAL-Farbnummern 7015-Schiefergrau, 7016-Anthrazitgrau, 7021-Schwarzgrau und 7043-Verkehrsgrau B, 5004-Schwarzblau, 5008-Graublau und 5011-Stahlblau)

zulässig.

Diese Bestimmungen gelten natürlich nicht für Solaranlagen auf den Dächern, verglaste Flächen und mit Bepflanzung begrünte Dächer.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten im südlichen Teil des Plangebietes (südlich der Ballspiel- und Retentionswiesen) sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu maximal 15° zulässig.
3. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung zulässig, um ein relativ ruhiges, ausgeglichenes Ortsbild zu erreichen.

§ 3 Einfriedungen, Sichtschutzvorkehrungen

Die Grundstückseinfriedungen können sich massiv auf das Ortsbild und die optische Wirkung des öffentlichen Straßenraumes auswirken. Nach dem Bauordnungsrecht dürfen Einfriedun-

gen grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2,00 m auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Blickdichte Einfriedungen haben bei dieser Höhenentwicklung die gleiche Wirkung wie ein Gebäude und engen, wenn sie direkt an der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden, den öffentlichen Raum optisch erheblich ein. Durch den fehlenden Blick auf die Grünstrukturen des Haus- bzw. Vorgartens sind derartig eingeengte Straßenräume zudem vollkommen untypisch für Wohnsiedlungen am Ortsrand der Stadt. Ziel der Planung ist ein durchgrüntes und aufgelockertes Erscheinungsbild des neu geschaffenen Siedlungsraumes. Um den Blick auf die Vorgärten zu gestatten, soll deshalb die Höhe von Einfriedungen angrenzend am Straßenverkehrsraum eingeschränkt werden.

Um eine eindeutige Auslegung der getroffenen Bauvorschriften zu erreichen, sind einige Definitionen bezüglich der Festsetzungen hilfreich. Als Bezugshöhe für Einfriedungen wird die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Grenze zum jeweiligen Baugrundstück zu Grunde gelegt. Angegeben ist die maximale Höhe der Einfriedungen (einschließlich Pfostenüberstand und Bodenabstand).

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Gleiches gilt für die anschließenden Grundstücksflächen bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einem Abstand von 5,0 m zu den Straßenverkehrsflächen. Durch den Blick auf den gestalteten Vorgarten soll eine Eingrünung des Straßenraumes erreicht und dem Betrachter ein möglichst offener, weiter Blick gewährt werden.

Hinweis:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzanlage ist auf gesamter Länge in einer optisch einheitlichen Ausführung herzustellen. Sie soll möglichst auf allen Grundstücken gleichzeitig und bezüglich Material und Farbgebung einheitlich hergestellt werden, um die Wirksamkeit des Lärmschutzes gewährleisten zu können und um ein ruhiges Ortsbild zu erreichen. Details werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Im südlichen Teil des Plangebietes wird sie vom Erschließungsträger hergestellt, auf den betroffenen Grundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes sind die jeweiligen Grundstückseigentümer für die Verwirklichung der Lärmschutzanlage verantwortlich.

§ 4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Alle befestigten Flächen (gekieste, geschotterte oder mit ähnlichen Materialien belegte Flächen) sind in die Grundflächenzahl einzurechnen. Ebenso ist das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen Materialien (Kies, Schotter usw.) nicht zulässig. Die Verwendung dieser Materialien z.B. für Gartenwege, Sitzplätze u.ä. führen zu einer Teilversiegelung des Bodens, so dass sich die Wasserdurchlässigkeit erheblich vermindert und die Flächen für die Regenwasserversickerung nur noch teilweise zur Verfügung stehen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden.

Die Übernahme der Bestimmungen des § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO erfolgt, um Zuwiderhandlungen gegen die örtliche Bauvorschrift ahnden und die Vorschriften besser durchsetzen zu können.

Gifhorn, 19.06.2019


Matthias Nerlich
Bürgermeister



Anlagen:

1. Bebauungskonzept
2. Biotoptypenkartierung