



# Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 23  
"Berghop Ost",  
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),  
Ortschaft Wilsche

# Inhalt

## I) Bebauungsplan

### **A) Allgemeines**

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

### **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

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

### **C) Umweltbericht**

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

### **D) Realisierung der Planung**

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

### **E) Flächenbilanz**

## II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

## I) Bebauungsplan

### A) Allgemeines

#### **1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen**

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

Die Anlage eines neuen Wohngebiets in der Ortschaft Wilsche, das nach dem aktuellen Parzellierungsplan Raum für rd. 11 Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie rd. 6 Wohnungen in Geschosswohnungsbau liefert, berücksichtigt auch den besonderen Ausstattungsgrad von Wilsche mit der Astrid-Lindgren-Schule (Grundschule) und der Kindertagesstätte Villa Kunterbunt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Kleine Flage".

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

Die erneute Auslegung wurde erforderlich, um die Fläche für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser (WA 3) vom Südosten in den Nordosten des Plangebietes zu verlegen. Die Lage wird als sozialverträglicher und in der Realisierung besser umsetzbar erachtet. Die Flächengröße bleibt weitgehend identisch; insofern wird die Eingriffsbilanzierung unverändert übernommen. Mit der Verschiebung einhergehend wurde die Wendeanlage gespiegelt, um eine direkte Anbindung der Fläche an die öffentliche Verkehrsfläche zu erreichen. Gleichfalls wurde die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Osten verschoben, um eine sinnvolle Parzellierung sicherstellen zu können.

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

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

Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Erfassung des Biotopbestandes sowie die Belange des speziellen Artenschutzes im April/ Juli 2016 überprüft<sup>1)</sup>. Dabei wurden keine streng geschützten oder gefährdeten Tierarten wie Feldhamster oder Feldlerche angetroffen. Weitere geschützte Tierarten sind in der gegenwärtigen Ausprägung des Planungsgebiets nicht beobachtet worden und deren Vorkommen ist auch als kaum wahrscheinlich einzustufen.

---

<sup>1)</sup> Biodata GbR: Bebauungsplan Nr. 23 "Berghop-Ost", Erfassung des Biotopbestandes und Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, September 2016

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

Für die Bauleitplanung bilden folgende Gesetze die Grundlage:

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- h) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- i) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

## **2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes**

Die überplante Fläche in der Ortschaft Wilsche befindet sich im Osten der Ortslage. In einem ersten Abschnitt sollen hier Bau- und Erschließungsflächen in einer Größenordnung von rd. 1,08 ha entstehen. Langfristig wird eine weitere Baulandentwicklung in östlicher Richtung mit Anbindung an die Gamsener Straße gesehen. Der erste Abschnitt wird im Norden von der ehemaligen Bahntrasse der Allertalbahn, im Westen von dem Friedhof und im Süden von der Siedlung Am Hahnenberg begrenzt. Bei dem Planbereich und der östlich angrenzenden Fläche handelt es sich um Flächen der Landwirtschaft. Der nördlich angrenzende Abschnitt

der stillgelegten Bundesbahntrasse zwischen Gifhorn, Dragen und Müden ist gem. § 28 NNatG mit Satzung von 01.10.1988 als geschützter Landschaftsbestandteil festgelegt worden.

Das Plangebiet umfasst fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten wird zur Sicherstellung der Erschließung über die Straße "Kleine Flage" ein geringfügiger Bereich des Friedhofes in Anspruch genommen. Der nördlich verlaufende Feldweg ist auf seiner Südseite mit mäßig alten Laubbäumen (überwiegend Stiel-Eichen) bestanden, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Entlang der ehemaligen Eisenbahntrasse im Norden staut sich infolge von Bodenverdichtung stellenweise Oberflächenwasser, wodurch sich kleinere Tümpel zwischen vereinzelt Gehölzbewuchs gebildet haben. Weiterhin wird die Böschung der Trasse annähernd vollständig von jüngeren bis mäßig alten Bäumen sowie Sträuchern bewachsen.

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn liegt im Süden des gleichnamigen Landkreises, eingebettet in das Städtedreieck der Oberzentren Braunschweig-Wolfsburg-Celle. Das Gebiet der Stadt erstreckt sich über rd. 10,5 ha. Zurzeit leben in Gifhorn rd. 42.800 Einwohner (Stand: 31.12.2017).

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

Für die Stadt Gifhorn gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>2)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.03) hat die Stadt Gifhorn zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.05). Zusätzlich sind für die Niederungen der Flüsse Aller und Ise sowie für die Gifhorner Heide und die Fahle Heide im Südwesten des Stadtgebietes Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) erfasst.

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Gifhorn das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)<sup>3)</sup>. In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der

---

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, zuletzt geändert 2017

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Die Stadt Gifhorn ist im RROP als "Standort mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Tourismus (III 2.4)" gekennzeichnet. "Für die Festlegung [...] steht die infrastrukturelle Ausstattung der Standorte im Vordergrund" (III 2.4).

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

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

Die Ortschaft Wilsche mit ihren rd. 1.950 Einwohnern ist durch Buslinien des ÖPNV mit den umliegenden Gemeinden vernetzt. Der nächste Haltepunkt für den Nahverkehr befindet sich für die Buslinie 103 an der Mühlenstraße in rd. 400 m Entfernung

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

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn sieht eine bauliche Entwicklung in der Ortschaft Wilsche aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausschließlich in östlicher Richtung. Dieser Entwicklung folgt auch die 118. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn, welche diese Entwicklung in einem ersten Schritt vorbereitet. Die Stadt erachtet es für angemessen, an diesen Stellen von den Grundsätzen der Raumordnung abzuweichen, zugunsten einer geplanten Baulandentwicklung in der Ortschaft Wilsche.

#### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

#### **5. Fachplanungen**

##### a) Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Für die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten<sup>4)</sup> erstellt, welches die vorhandenen Biotoptypen erfasst, das Vorkommen von Vögeln sowie Amphibien untersucht resp. im Rahmen einer Potentialabschätzung bewertet. Für die Erfassung erfolgten drei Begehungen von April bis Juli 2016. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse außerhalb des Geltungsbereiches bilden sich zwischen lückigem Gehölzbewuchs immer wieder kleinere Tümpel aus. Hinweise auf die Nutzung als Laichgewässer für Lurche oder Larvalhabitate für Libellen haben sich nicht ergeben. Dieses ist voraussichtlich auf die phasenweise Austrocknung zurückzuführen. In dem als geschützten Landschaftsbestandteil festgelegten Böschungsbereichen des Bahneinschnittes sowie

---

<sup>4)</sup> Biodata GbR: Bebauungsplan Nr. 23 "Berghop-Ost", Erfassung des Biotopbestandes und Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, September 2016

den Gehölzen entlang des Feldweges wurden keine geeigneten Höhlen für Höhlenbrüter festgestellt.

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

Bei den Begehungen wurden keine Brutvorkommen von Arten der offenen Feldflur festgestellt. Offenlandarten wie z. B. die Feldlerche wurden nicht angetroffen.

Für Fledermäuse existieren im Plangeltungsbereich keine Quartiere. Das Plangebiet bietet als Jagdhabitat ein geringes Nahrungsangebot. Feldhamstervorkommen sind aufgrund der anstehenden Bodenarten nicht zu erwarten.

Im Ergebnis kommt der Fachbeitrag zu der Aussage, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht vorliegt. Aus Vorsorgegründen sollten Bauarbeiten im Nahbereich des nördlich angrenzenden Gehölzbestandes außerhalb der Reproduktionsphase der meisten Tierarten (Mitte März bis Ende Juli) durchgeführt werden.

#### b) Baugrunduntersuchung

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten<sup>5)</sup> stehen im gesamten Planbereich unter der Oberbodenschicht Sande in einer Tiefe von 1,80 m bis 2,50 m, gefolgt von Geschiebemergelschichten in unterschiedlichen Stärken an. Der Grundwasserstand im Oktober 2015 war in Tiefen von rd. 2,70 bis rd. 3,00 m unter der Geländeoberkante (u. GOK) anzutreffen. Bei ergiebigen Niederschlägen sind auch Grundwasserstände von bis zu 0,5 m oberhalb der gemessenen nicht auszuschließen. Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung technisch möglich.

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

#### c) Schallgutachten

In Zusammenhang mit der langfristig geplanten Baulandentwicklung im Bereich Wilsche-Ost wurde ein Schallgutachten<sup>6)</sup> erstellt, welches die Betrachtung des Verkehrslärmes der K33 auf das Plangebiet sowie die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen betrachtet. Unter Berücksichtigung der 16. BImSchV kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Umfeld durch die Verkehre dem vorliegenden Planbereich sicher eingehalten resp. unterschritten werden. Aufgrund der Entfernung des Planbereiches zur K 33 werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen für das geplante Baugebiet notwendig. Diese sind erst ab einem Abstand von weniger als rd. 40 m zur Kreisstraße zu prüfen.

---

<sup>5)</sup> bsp Ingenieure: Erschließung Baugebiet "Berghop", Wilsche, Baugrunderkundung und Baugrundgutachten, Braunschweig, 17.11.2015

<sup>6)</sup> DEKRA Automobil GmbH: Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm im Rahmen der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes "Berghop Ost" in Gifhorn, Hamburg, 18.10.2016

## **6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes**

Für den Planbereich besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## **7. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Mit der vorliegenden Planung soll der aktuellen, hohen Nachfrage an Wohnbauflächen in Gifhorn in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Dabei wird die Ortschaft Wilsche in östlicher Richtung entwickelt. Dadurch wird rd. 1 ha neue Baufläche bereitgestellt.

### **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Der Bebauungsplan unterteilt das Wohngebiet in das WA 1, WA 2 und WA 3. Die Flächen des WA 3 sollen dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen; um dieses Ziel zu ermöglichen, wird hier eine Zweigeschossigkeit zugelassen. In dem WA 2 werden durch die Festsetzung einer Eingeschossigkeit ohne weitere Regelungen zur Höhe sämtliche Bau- resp. Dachformen zugelassen. Im Übergang zu der bestehenden Bebauung "Kleine Flage" sowie des Friedhofes soll der eingeschossige Baustil in dem WA 1 fortgeführt werden. Dieser soll neben eingeschossigen Baukörpern ausschließlich Gebäude mit den dorftypischen geneigten Dächern ermöglichen. Flachdachbauten mit "Dachgeschoss" sind hier nicht zugelassen. Geregelt wird dieses durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit, einer Traufhöhe von 4,25 m sowie der Dachform in der örtlichen Bauvorschrift.

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

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



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

Um die Ausnutzbarkeit der mit der offenen Bauweise verbundenen Gebäudelängen bis zu 50 m weiter einzuschränken, und die Errichtung von Kettenhäusern etc. im Sinne der Planintention zu verhindern, erfolgt zugleich die Beschränkung von zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie von einer Wohnung je Doppelhaushälfte.

Zur Erzielung der gewünschten Durchgrünung des Baugebietes und der Verhinderung von zu kleinen Parzellen, wird eine Mindestgröße für Einzelhaus-Grundstücke mit 750 m<sup>2</sup> sowie Grundstücke für Doppelhaushälften mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO werden über Baugrenzen bestimmt. Dabei wird von einem Mindestabstand von 3 m gem. § 5 Abs. 2 NBauO ausgegangen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird die Baugrenze zur Erzielung einer abgerückten Bebauung mit 5 m festgesetzt. Zur Feldflur im Osten wird ebenfalls ein erhöhter Abstand von bis zu 8 m, zum Friedhof 6 m, gewählt zur Abstandshaltung, resp. um die Baukörper in einem gleichmäßigen Abstand zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen entstehen zu lassen.

Ein Anschluss an den nicht ausgebauten Feldweg im Norden ist nicht vorgesehen und auch nicht geplant; hier wird zur Sicherung -u.a. auch des den Feldweg begleitenden Gehölzbestandes- ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

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

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

## **2. Verkehr**

Der Planbereich wird durch eine Anbindung an die Straße "Kleine Flage" erschlossen. Hierfür wurde bereits in der Straße "Kleine Flage" ein Teilabschnitt für eine zukünftige Erschließung

freigehalten. Es wird die Inanspruchnahme eines geringen Teilbereiches des Friedhofsgeländes erforderlich, um eine verkehrliche Anbindung sicherzustellen.

Eine Erschließung über den nördlich angrenzenden Feldweg kommt aufgrund der Unwirtschaftlichkeit nicht in Frage. Die bestehende Straße "Kleine Flage" kann die Verkehre aus dem geplanten Baugebiet aufnehmen. Langfristig ist eine weitere Entwicklung von Bauflächen in östlicher Richtung mit Anschluss an die Kreisstraße geplant. Mit erfolgtem Anschluss an die Kreisstraße und einer größeren Anzahl an Bauplätzen wird aufgrund der Verkehre zu prüfen sein, inwiefern die geplante Erschließung im Südwesten des Planbereiches "Berghop Ost" nur noch von Rettungsfahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann, um hier eine Beschränkung der Belastung der Straße "Kleine Flage" herbeizuführen und zugleich mögliche Schleichverkehre zu verhindern.

Innerhalb des Plangebiets wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße ausgebaut. Zugleich erfolgt über eine West-Ost-Trasse die Anbindung an die Straße "Kleine Flage", welche ebenfalls der weiteren Baulandentwicklung im Osten dient. Die Erschließungsstraße des Baugebietes mündet in eine sparsame Wendeanlage.

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

### **3. Grünflächen / Spielplätze / Waldflächen**

Grünflächen werden vordringlich in den Verkehrsflächen in der Funktion von Versickerungsmulden entstehen. Hierfür vorgesehen sind mindestens 3 m breite, die Fahrbahn begleitenden Muldenflächen, welche mit Scherrasen begrünt werden. Zusätzlich ist die Anpflanzung von Einzelbäumen zur städtebaulichen Eingrünung innerhalb dieser Flächen vorgesehen. Im Süden ist in Ergänzung der geplanten Versickerungsfläche ein rd. 2 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, welcher sowohl in Ergänzung der Grünflächen der Versickerungsbereiche als auch als Abstandsfläche zu dem südlich angrenzenden Gebäude gesehen werden kann. Weitergehende Festsetzungen werden für diese Fläche nicht getroffen. Zusätzliche Grünflächen werden auf den privaten Grundstücken entstehen. Im Sinne einer zurückhaltenden Reglementierung bei der Nutzung der Wohngrundstücke und insbesondere auch wegen der geplanten weiteren Entwicklung der Bauflächen in östlicher Richtung zu den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, bestimmt der Bebauungsplan keine geschlossene Randeingrünung zur offenen Feldflur.

Spielplatzflächen oder Waldbelange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Es wird kein Spielplatz für das Plangebiet neu angelegt.

### **4. Belange der Landwirtschaft**

Das Neubaugebiet mit einer Fläche von rd. 1,08 ha wird derzeit fast gänzlich landwirtschaftlich genutzt. Die östlich und südöstlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Konflikte mit der Feldbewirtschaftung zu erwarten, die besondere Abstände oder Maßnahmen zum Schutz der unterschiedlichen Belange begründen werden. Vielmehr sollte jedem Bauwilligen bewusst sein, dass landwirtschaftliche Flächen ein Wirtschaftsgut darstellen, das mit Hilfe großer Maschinen bearbeitet wird, wobei Stäube und Lärm entstehen, die wetterabhängig und jahreszeitlich bedingt auch in sonst üblichen Ruhezeiten (nachts, Sonn- und Feiertagen) anfallen können und im üblichen Rahmen hinzuneh-

men sind. Gleichfalls findet eine Feldberegnung auf den angrenzenden Flächen statt. Erfahrungsgemäß führen diese jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der wohnbaulichen Nutzung des Plangebiets, resp. muss auch im Bestand bereits Rücksicht genommen werden auf die Bebauung entlang der Straße "Kleine Flage".

Aufgrund der Entwicklungsabsicht der Stadt wird auf langfristige Sicht auch östlich des vorliegenden Planbereiches Bauland entstehen, so dass eine direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen dann nicht mehr gegeben ist.

Die Straße "Kleine Flage" sowie die einmündende neue Erschließungsstraße werden zukünftig für eine uneingeschränkte Erschließungsfunktion für angrenzende landwirtschaftliche Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Dieses kann für landwirtschaftliche Großgeräte aufgrund der Fahrbahngeometrie nicht mehr gewährleistet werden. Die Erschließung ist weiterhin über den Feldweg im Norden sowie die Kreisstraße weiter südlich sichergestellt.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind zum Teil bereits in der Straße "Kleine Flage" vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die im Straßenbereich vorhandenen Kanäle dienen ausschließlich der Entwässerung der Straßenbereiche. Für Privatgrundstücke ist das Niederschlagswasser aufgrund von fehlender Kanalisation zu versickern. Für das anfallende Niederschlag- und Schmutzwasser ist ein Konzept mit Nachweis erforderlich, da die vorhandenen Kanäle für die Straßenentwässerung mehr aufnehmen können. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit ist entsprechend des Baugrundgutachtens gegeben. Zur Entwässerung der Straße ist ein seitlicher Grünstreifen in 3,0 m Breite vorgesehen. Für die Versickerung/Einleitung in ein Oberflächengewässer/Grundwasser von gefasstem Regenwasser (Regenrinne mit Fallrohren, Gossensteine mit punktuelltem Durchlass etc.) ist ein Antrag auf Versickerung/ Einleitung in ein Oberflächengewässer nach §8 WHG zu stellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und weiterer Netze sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, den jeweiligen Trägern schriftlich angezeigt werden. Der LSW Netz GmbH & Co. KG sind rechtzeitig Angaben über die Anzahl der Wohneinheiten sowie über die benötigte Leistung zukommen zu lassen. Entlang des Feldweges im Norden des Planbereiches sind Leitungen der LSW Netz GmbH & Co. KG vorhanden. Diese sind besonders zu berücksichtigen.

## **6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz**

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden.

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

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden können betriebsbedingt Stäube, Gerüche und Geräusche ausgehen. Erfahrungsgemäß führen diese jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der wohnbaulichen Nutzung des Plangebiets.

Aus der Prognose der Schallimmissionen<sup>7)</sup> geht hervor, dass die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das und auf das Plangebiet die einzuhaltenden Orientierungswerte nicht übersteigen.

## **7. Sonstige Hinweise**

### a) Vorbeugender Brandschutz

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

### b) Trinkwasserschutzzone

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wassererfassung des Wasserwerkes Gifhorn und entsprechend des Antrages der Stadt Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone (Schutzzone III B). Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom November 2016 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom Mai 2004 – zu berücksichtigen. Letztgenannte wird z. Zt. überarbeitet (Gelbdruck DWA-M 146 vom Juli 2017).

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

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

### c) Denkmalschutz

Für den Bereich sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

---

7) DEKRA Automobil GmbH: Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm im Rahmen der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes "Berghop Ost" in Gifhorn, Hamburg, 18.10.2016

## 8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

-keine-

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Bereitstellung von Wohnbaufläche

Die vorliegende Planung hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung zusätzlicher Bauplätze für Wohnbebauung vorzubereiten, um so die gemeindliche Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbaufläche sicherzustellen. Es sollen nach dem aktuellen Parzellierungsplan rd. 11 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie rd. 6 Wohnungen in Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.

Die vorliegende Planung überplant insgesamt eine Fläche von rd. 1,08 ha. Die Flächennutzungen gemäß der Planung stellen sich dabei wie folgt dar:

- Allgemeines Wohngebiet rd. 0,89 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,18 ha
- Öffentliche Grünfläche rd. 0,01 ha

Auf insgesamt rd. 0,89 ha setzt der Bebauungsplan Bauflächen fest. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 inkl. der Überschreitung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % sind hier Versiegelungen auf einer Fläche von rd. 0,414 ha möglich. Zusätzlich wird Straßenverkehrsfläche von etwa 0,18 ha festgesetzt. In die Straßenverkehrsflächen werden Grünflächen als Sickermulden integriert.

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

#### b) Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft<sup>8)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/von schädlichen Umweltein- oder -auswirkungen<sup>9)</sup>,<sup>10)</sup>
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion<sup>11)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008<sup>12)</sup>, des Landschaftsrahmenplans<sup>13)</sup> des Landkreises Gifhorn, des Landschaftsplans<sup>14)</sup> und des Flächennutzungsplans der Stadt Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden

<sup>8)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>9)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>10)</sup> DIN 18005

<sup>11)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>12)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

<sup>13)</sup> Planungsgruppe Ökologie und Umwelt: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

<sup>14)</sup> Landschaftsplan, Stadt Gifhorn, 1995

erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan oder extern Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

### Methodik

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

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

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

### Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Die Stadt hat die Erstellung eines artenrechtlichen sowie eines schalltechnischen Gutachtens in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse bei der Planung berücksichtigt werden. Gleichfalls fließen die Ergebnisse von Baugrunderkundung und Baugrundgutachten in die Planentscheidungen ein.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "NLÖ- Modell" (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie) angewandt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

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

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

### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn<sup>15)</sup>
- ☞ Landschaftsplan der Stadt Gifhorn<sup>16)</sup>
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

---

<sup>15)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

<sup>16)</sup> Landschaftsplan, Stadt Gifhorn, 1995

Ergänzend werden Erkenntnisse aus Ortsbegehungen berücksichtigt.

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

Im Folgenden wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter sowie die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern näher betrachtet.

Die Biotopkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, O. von Drachenfels, Stand: März 2011). Die jeweilige Bewertung der Schutzgüter, die Beurteilung des Eingriffes sowie die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen werden auf Basis der naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den Aktualisierungen von 1/2006 und 1/2012) vorgenommen. Die Bewertungsstufen sind von 1 - 3 zu treffen (Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung, Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung). Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nach der Wertstufenskala nach Bierhals, O. von Drachenfels und Rasper (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004). Hierbei beinhaltet die Bewertungsskala die Stufen I – V (Wertstufe I = von geringer Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe V = von besonderer Bedeutung).

#### **a) Arten und Lebensgemeinschaften**

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- ☞ Landschaftsplan der Stadt Gifhorn
- ☞ MAP-Server NLWKN
- ☞ Biotoptypen
- ☞ Erfassung des Biotopbestandes und Fachbeitrag zum Artenschutz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,08 ha. Ein überwiegender Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt. An der Westseite grenzt das Plangebiet an einen Gehölzarmen Friedhof (PFA) an. Im Süden befindet sich ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL). Östlich befinden sich weitere Ackerflächen und entlang der nördlichen Grenze verläuft ein Wirtschaftsweg (OVW). Dessen Rain ist mit einer Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) bewachsen, die sich aus wenigen Grasarten des Wirtschaftsgrünlandes und einzelnen Kräutern zusammensetzt. Stellenweise hat sich auch eine Brennesselflur (UHB) entwickelt. Abschnittsweise ist der Rain zudem mit mäßig alten Laubbäumen, überwiegend Stiel-Eiche bestanden, die als Baumreihe (HBA) aufgenommen wurden. Zerstreut ist Strauchunterwuchs (Eingriffeliger Weißdorn und Späte Traubenkirsche) vorhanden.

#### Fauna:

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



Grundsätzlich gehört der Landkreis Gifhorn mit seinen typischen Böden zum potentiellen Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Da der natürlicherseits anstehende Boden die Anlage von unterirdischen Bauten durch Tiere dieser Art nicht zulässt, ist mit einem Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet nicht zu rechnen. Aus gleichem Grund ist auch ein Vorkommen des Maulwurfes nahezu ausgeschlossen.

Der im September 2016 ausgearbeitete Fachbeitrag zum Artenschutz besagt, dass nicht von einem Lebensraum für besonders geschützte bzw. gefährdete Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren auszugehen ist. Für die Fledermäuse besteht die potentielle Annahme, dass die Randzonen der Gehölzbereiche als Jagdrevier fungieren. Die Fläche dient dementsprechend als Nahrungshabitat jedoch nicht als Quartiermöglichkeit. Da angrenzend an den Planungsraum großflächige Ackerflächen bestehen, ist davon auszugehen, dass genügend Ausweichraum zur Verfügung steht.

Die auf dem Gelände der ehemaligen Trasse vorhandenen Kleingewässer weisen ebenfalls keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung als Laichgewässer für Lurche oder Larvalhabitat für Libellen auf, was möglicherweise auf die phasenweise Austrocknung zurückzuführen ist.

Weiter können in der Feldflur keine Brutvögel wie z. B. die Feldlerchen festgestellt werden. Somit kommt der Fachbeitrag zum Artenschutz zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Strukturarmut sowie des relativ hohen Störungspotentials von bedeutsamen Brutvogelvorkommen nicht auszugehen ist.

Auch der Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz hat keine Hinweise auf großräumige Schutzprogramme (LSG, NSG, FFH usw.) ergeben. Lediglich die sich nördlich des Plangebietes befindende ehemalige Bahntrasse, die mit lückigem Gehölzbewuchs sowie einem dichten Bestand aus jüngeren bis mäßig alten Bäumen und Sträuchern bestanden wird, stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Der Bereich wird jedoch durch die Planung nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" befindet sich in ausreichender räumlicher Distanz zum Plangebiet westlich der gesamten Ortslage Wilsche. Ungeachtet dessen gilt das Artenschutzrecht unmittelbar.

### **Bewertung**

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

Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn, der das Plangebiet bezüglich der Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet. Auf Basis der Erfassung des Biotopbestandes und Fachbeitrages zum Artenschutz ist der Bereich als von geringer Bedeutung einzustufen.

Es werden im Bereich der Neuversiegelungen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorbereitet. Diese sind als erheblich zu bewerten, da der Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften unwiederbringlich verloren geht. Es erfolgt eine Kompensation durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen auf externen Flächen – innerhalb des gemeindeeigenen Flächenpools -, der im Zuge der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes beschrieben wurde. Im Rahmen dieser Maßnahme wird eine Sand-Zwergstrauchheide entwickelt.

Biotop Bestand	Wertstufe	Fläche ha
Strauch-Baumhecke (HFM) auf Gehölzarmen Friedhof (PFA)	III	0,0055
Sandacker (AS)	I	1,0745
<b>Plangebiet</b>		<b>1,08</b>

Biotop Planung	Wertstufe	Fläche ha
Versiegelbare Wohnfläche	I	0,414
Hausgärten (PZH)	)	0,477
Artenarmer Scherrasen (GRA)		0,01
Straße/Wege (OVS/OVW)	I	0,18
<b>Plangebiet</b>		<b>1,08</b>

## b) Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- ☞ Bodenübersichtskarte 1 : 50.000
- ☞ Landschaftsplan Stadt Gifhorn

Im Bereich des Plangebiets wird der natürliche Boden gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte 1 : 50.000 durch Podsol bestimmt. Diese Bodentypen besitzen ein geringes Wasserspeichervermögen und eine geringe Austausch- und Pufferkapazität. Sie sind stark erosionsgefährdet.

Die Fläche ist Bestandteil der Landschaftseinheit der Allerdünen; Sie ist ebenfalls Bestandteil der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens in den Planbereichen liegen der Stadt nicht vor. Die Inanspruchnahme der Flächen verursacht zwar Versiegelungen des Bodens, eine besondere Gefahr von Bodeneinträgen bereitet die geplante Nutzung jedoch nicht vor. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die geplante Bebauung mit den verbundenen Versiegelungen entstehen.

Der neu überplante Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Bodenwertzahl liegt bei 22 und die Ackerzahl bei 24, sodass von einer niedrigen Ertragsfähigkeit zu sprechen ist. Die natürlichen Bodenverhältnisse im Planbereich sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als überprägt zu werten. Damit sind hier auch die natürlichen Funktionen überprägt worden. Dementsprechend sind die natürlichen Bodeneigenschaften (Lebensraum, Puffer- und Filtereigenschaften) stark überformt. Weiterhin hat der Boden gem. des Landschaftsplanes eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion, ist jedoch unempfindlich gegenüber Wassererosion.

Es besteht kein Kampfmittelverdacht für den Planbereich.

## Bewertung

Auf dem vorliegenden Planbereich werden auf rd. 0,414 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet. Für die Erschließung des neuen Baugebiets werden rd. 0,18 ha für Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen. Etwa 0,01 ha werden mit einem privaten Grünstreifen entlang der bestehenden Bebauung und der geplanten Erschließungsstraße im Süden beplant. Durch die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen wird der natürliche Boden in Teilbereichen durch mineralische Substrate ersetzt werden. Entsprechend werden die natürlichen Funktionen und Werte in diesem Bereich durch die maximale Versiegelung und die Nutzung stark überprägt. Somit werden auch die natürlichen Bodeneigenschaften auf den Bau- und Verkehrsflächen insgesamt auf maximal rd. 0,594 ha stark überformt.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung. Der Landschaftsplan für Stadt Gifhorn kennzeichnet den Planbereich als trockenen, z. T. sehr trockenen, Podsole-Bereich.

Aufgrund der oben aufgeführten Bestandssituation und den genannten Beeinträchtigungen wird das Schutzgut insgesamt als beeinträchtigt gewertet.

## c) Wasser

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- ☞ Landschaftsplan Landkreis Gifhorn
- ☞ Hydrogeologische Karten

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### Grundwasser:

Im Rahmen des Planvollzuges wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Die Tiefe des Grundwasserstandes liegt bei 2,70 m unter Gelände. Es ist bei jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen mit einem Anstieg des Grundwassers bis zu 0,5 m zu rechnen.

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

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

Der Landschaftsplan stuft die Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch die landwirtschaftliche Nutzung als sehr hoch ein.

Mögliche Beeinträchtigungen der Grundwassersituation sind durch die hiermit planungsrechtlich vorbereitete Versiegelung zu erwarten.

### Niederschlagswasser:

Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser sowohl auf den Baugrundstücken als auch in den öffentlichen Verkehrsflächen zu versickern. Eine Versickerungsfähigkeit der anstehenden

Bodenschichten ist aufgrund der vorherrschenden Sand-/ Kiesschichten gegeben. Der Bebauungsplan trifft hierzu die notwendigen Festsetzungen.

### **Bewertung**

Mit der vorliegenden Planung wird eine Neuversiegelung auf einer Fläche von maximal 0,594 ha vorbereitet. Diese Flächen stehen im Zuge der Planung dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Hierdurch werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser für die Grundwassersituation und eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Versiegelung neu vorbereitet. Im Bereich der nicht überbauten Freianlagen in Form von Hausgärten sowie dem Grünstreifen wird das Schutzgut wenig beeinträchtigt.

### **d) Luft/Klima**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

📁 Landschaftsplan Stadt Gifhorn

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

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

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

### **Bewertung**

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

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

## e) Landschaft

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

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

### Landschaftsplan Stadt Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

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

Der Landschaftsplan bewertet die Landschaftsbildeinheit des Plangebietes als von geringer bis mittlerer Bedeutung. Eine Erholungsnutzung ist nicht gegeben. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich jedoch eine ehemalige Bahntrasse mit Gehölzstrukturen und damit prägendem Charakter für das Landschaftsbild. Der Bereich wird jedoch von der Planung nicht betroffen.

### **Bewertung**

Die sich nördlich des Plangebietes befindende ehemalige Bahntrasse hat einen prägenden Einfluss auf das Landschaftsbild und ist ein geschützter Landschaftsbestandteil. Da der Geltungsbereich die Bahntrasse nicht umfasst, wird der dortige Baum- und Gehölzbestand dementsprechend nicht beeinträchtigt. Da es sich bei der Planung um einen landschaftlich gekammerten Bereich handelt, werden von der Bebauung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild erwartet.

Die von der Versiegelung betroffene Fläche ist lediglich die Ackerbaufläche, die durch die gegliederte, intensive ackerbauliche Nutzung nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild hat.

## f) Mensch

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

Das im Oktober 2016 erstellte Schallgutachten<sup>17)</sup>, welches die Betrachtung des Verkehrslärmes der K 33 auf das Plangebiet sowie die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen betrachtet, kommt zu der Aussage, dass die Ori-

---

<sup>17)</sup> DEKRA Automobil GmbH, Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm im Rahmen der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes "Berghop Ost" in Gifhorn, Hamburg, 18.10.2016

entierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Umfeld durch die Verkehre des mit dem vorliegenden Bebauungsplanes erfassten Bereiches sicher eingehalten resp. unterschritten werden. Aufgrund der Entfernung des Planbereiches zur Kreisstraße 33 werden keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen für das geplante Baugebiet notwendig. Diese sind erst ab einem Abstand von weniger als rd. 40 m zur Kreisstraße zu prüfen.

#### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

#### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

#### **Bewertung**

Das Plangebiet ist für den Belang von allgemeiner Bedeutung.

#### **h) Naturschutzfachliche Bilanzierung**

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, angewandt. Das NLÖ-Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

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

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima/ Luft
- Schutzgut Landschaftsbild
- Mensch

werden einzeln Wertstufen bestimmt. In der Regel kann die Bewertung des Biotoptyps<sup>18)</sup> als Maßstab für alle Schutzgüter angenommen werden, da enge Wechselbeziehungen bestehen. Sowohl Eingriffe als auch Aufwertungen wirken sich auf alle Schutzgüter aus. Das Schutzgut Boden ist in jedem Fall gesondert zu betrachten und auszugleichen.

Die Biotopkartierung erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, O. von Drachenfels, Stand März 2011). Die jeweilige Bewertung der Schutzgüter, die Beurteilung des Eingriffes sowie die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen werden auf Basis der naturschutzfachlichen

---

<sup>18)</sup> Drachenfels: Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2012

Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 in Verbindung mit den Aktualisierungen von 1/2006 und 1/2012) vorgenommen. Die Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt nach der Wertstufenskala nach Bierhals, O. von Drachenfels und Rasper (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004).

Die Bewertung erfolgt durch die Zuordnung der einzelnen Teilflächen zu den jeweiligen Wertstufen für die verschiedenen Schutzgüter und die Ermittlung der entsprechenden Flächengrößen.

Die vergleichsweise komplexe und auch für andere Schutzgüter relevante Bewertung der Biotoptypen ist in den Tabellen unter 2 a für die Planung enthalten. Gemäß Modell sind Biotope der Wertstufen I und II in der Betrachtung zu vernachlässigen.

Ein Eingriff liegt im Regelfall vor, wenn:

- Biotoptypen der Wertstufen V-III oder Vorkommen von Pflanzen- oder Tierarten von besonderer bis allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden (Schutzgut Arten und Biotope).
- Böden mit besonderen Werten oder Böden mit gefährdeter oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden (Schutzgut Böden).
- Bereiche mit besonderer oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit/hoher Wasser- und Stoffretention beeinträchtigt werden (Schutzgut Wasser).
- Gebiete von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden (Schutzgut Landschaftsbild).

Die Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt durch die Gegenüberstellung der durch die Planung eintreffenden Auswirkungen auf die festgestellten Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter.

Für die erhebliche Beeinträchtigung von Biotopen der Wertstufe V - III ist die Entwicklung möglichst der gleichen Biotoptypen in gleicher Ausprägung erforderlich. Hierfür sind soweit möglich Flächen mit Biotoptypen der Wertstufen I und II zu verwenden. Lassen sich Biotoptypen der Wertstufe V und IV in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellen, vergrößert sich der Flächenbedarf im Verhältnis 1 : 2 bei schwer regenerierbaren Biotopen. Bei kaum bzw. nicht regenerierbaren Biotopen vergrößert sich der Flächenbedarf im Verhältnis 1 : 3.

Bei der Versiegelung von Böden mit besonderen Werten sind unabhängig vom Versiegelungsgrad Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 durchzuführen. Bei den übrigen Böden (allgemeiner Bedeutung) gilt das Verhältnis 1 : 0,5. Für die Kompensation wird vorrangig die Entsiegelung von Flächen erforderlich. Soweit keine entsprechenden Entsiegelungsmöglichkeiten bestehen, können alternativ auch Flächen der intensiven Landwirtschaft genutzt und entsprechend entwickelt werden.

Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope nicht anrechenbar. Da bereits die Zerstörung eines Biotops kompensationspflichtig ist, müssen die zusätzlichen Beeinträchtigungen, die mit der Versiegelung von Boden einhergehen, zusätzlich kompensiert werden.<sup>19)</sup>

---

<sup>19)</sup> Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"; Breuer, Wh.; in: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung die vollständige Beseitigung der heutigen Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches bewirken wird.

Das von vollständiger Beseitigung betroffene flächenhafte Biotop (Sandacker) ist der Wertstufen I zugeordnet. Bezüglich der Erschließungsfläche wird ein Teilstück von circa 55 m<sup>2</sup> der Strauch-Baumhecke (HFM) auf dem westlich angrenzenden Gehölzarmen Friedhof (PFA) entnommen.

Für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Der Kompensationsbedarf bzgl. des Schutzgutes Wasser wird mit der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden erreicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden auf ein nicht erhebliches Maß reduziert, indem die Versickerung im Plangebiet erfolgt.

Für Bodenversiegelungen auf ca. 0,594 ha ist nach dem Kompensationsmodell ein zusätzlicher Ausgleich mit dem Faktor 0,5 erforderlich:

Der Ausgleichsbedarf beträgt  $0,594 \text{ ha} \times 0,5 = 0,297 \text{ ha}$

**Tabelle C Rechnerische Bilanz**      **Stand: 04.08.2017**

Eingriff				
Biotoptyp	Wertstufe		Betroffene Fläche [ha]	Wertpunkteverlust
	Vorher	Nachher		
Strauch-Baumhecke (HFM) auf Gehölzarmen Friedhof (PFA)	III	I	0,0055	0,011
Sandacker (AS)	I	I	1,0776	keiner

Im Zuge der Planung wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt und eine Straßenverkehrsfläche neuangelegt. Damit werden Versiegelungen von maximal 0,594 ha möglich. Durch die Versiegelungen werden erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

In der Bilanzierung wird ein Defizit von – 0,308 ha ermittelt. Dies ergibt sich aus dem Wert 0,011 ha bzgl. des zu kompensierenden Eingriffes im Biotoptyp der Strauch-Baumhecke (HFM) sowie der 0,297 ha bezogen auf der grundlegenden Bodenversiegelung.

Es werden im Bereich der Neuversiegelungen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorbereitet. Diese sind als erheblich zu bewerten, da der Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften unwiederbringlich verloren geht. Die Kompensation des ermittelten Defizits kann aufgrund der angestrebten Nutzungen nicht im Plangebiet erfolgen. Der externe Ausgleich erfolgt innerhalb des gemeindeeigenen Flächenpools, der im Zuge der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes beschrieben wurde. Im Rahmen dieser Maßnahme wird eine Sand-Zwergstrauchheide entwickelt.



## **Vermeidung, Minimierung, Kompensation**

### - Vermeidung / Minimierung

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

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

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

- Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein vorwiegend ackerwirtschaftlich intensiv genutzter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden.
- Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und einem Minimum an Erschließungsfläche wird die Beeinträchtigung der naturräumlichen Schutzgüter, welche im Bereich der Neuversiegelungen auftreten, auf ein verträgliches Maß reduziert.
- Es ist geplant, das anfallende, Niederschlagswasser vollständig innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken versickern zu lassen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, im Bereich des Grundwassers, zu minimieren.

### - Kompensation

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

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde im Rahmen der Umweltprüfung das "NLÖ- Modell" (Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie) angewandt.

Ein Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Flächenverlust an anderer Stelle kompensiert wird.

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

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

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

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

Für den erforderlichen Ausgleich ist eine externe Fläche in einer Größe von 0,308 ha um mindestens eine Wertstufe aufzuwerten.

Der externe Ausgleich erfolgt innerhalb des gemeindeeigenen Flächenpools, der im Zuge der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes beschrieben wurde. Im Rahmen dieser Maßnahme wird eine Sand-Zwergstrauchheide entwickelt.

Da die Stadt einen direkten Zugriff auf diese externen Ausgleichsfläche hat, werden die geplanten Maßnahmen mittels einer Selbstverpflichtung vor Satzungsbeschluss gesichert.

Nach Durchführung der vereinbarten Maßnahmen werden keine Kompensationsdefizite verbleiben.

### **Bodenschutz und Grundwasser**

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

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

### **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

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

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

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Erweiterung des Ortsteils Wilsche wird der gemeindlichen Aufgabe der Stadt Gifhorn Bauland zur Verfügung zu stellen gefolgt.

Bei Verzicht der Planung an der gewählten Stelle würde die Planung auf einer anderen Fläche der Ortschaft umzusetzen sein und somit lediglich eine Verlagerung der Eingriffe bringen.

## **5. Zusätzliche Angaben**

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

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

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

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

### **b) Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

### **c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in der Ortschaft Wilsche zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs in der Ortschaft dient. Auf insgesamt rd. 1,08 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) auf rd. 0,88 ha, öffentliche Grünflächen auf 0,01 ha sowie Straßenverkehrsflächen auf insgesamt rd. 0,18 ha fest.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Neuversiegelungen durch Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bis 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf 0,42 ha beschränkt. Der Bebauungsplan bereitet somit eine Gesamtversiegelung zuzüglich der Straßenflächen auf rd. 0,58 ha innerhalb der aktuell als Acker genutzten Flächen vor.

Für den Ausgleich nicht im Planbereich zu ersetzender Beeinträchtigungen greift die Stadt auf ihren "Flächenpool" gem. § 1a Abs. 3 BauGB zurück und trifft eine entsprechende Selbstverpflichtung. Der Umfang des externen Ausgleichs von rd. 0,58 ha wurde auf Grundlage des sog. NLÖ-Modells ermittelt.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass negative Einflüsse durch den Bebauungsplan auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, und Biotopstrukturen planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei werden nur ein Teil der Eingriffe im Planbereich selber ausgeglichen. Zur vollständigen Abgeltung des verbleibenden Eingriffs greift die Stadt daher auf ihren Flächenpool zurück, so dass die erheblichen Beeinträchtigungen auf die naturräumlichen Schutzgüter im Sinne der Prüfkriterien der Umweltprüfung und des verwendeten Bilanzierungsmodells auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Das Niederschlagswasser wird vor Ort einer Versickerung zugeführt.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wurde auf Grundlage des beabsichtigten Vorhabens ein Schallgutachten sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Das Schallgutachten<sup>20)</sup> betrachtete die Beeinträchtigung des Plangebietes aufgrund der Verkehre der südlich verlaufenden Kreisstraße sowie die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Gebiet und im Umfeld durch die Verkehre des neuen Baugebietes sicher eingehalten resp. unterschritten werden.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens<sup>21)</sup> wurde vordringlich das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Feldhamsten sowie Amphibien untersucht resp. im Rahmen einer Potentialabschätzung bewertet. Bei den Begehungen wurden keine streng geschützten Arten festgestellt. Offenlandarten wie z. B. die Feldlerche wurden nicht angetroffen. Für Fledermäuse existieren im Plangebiet keine Quartiere. Er bietet als Jagdhabitat eine untergeordnete Rolle. Feldhamstervorkommen sind aufgrund der anstehenden Bodenarten nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen für Kulturdenkmale wurden nicht ermittelt.

Das Wohnen (Schutzgut Mensch) negativ beeinflussende Bedingungen z.B. durch Verkehrslärm liegen nicht vor. Besondere Festsetzungen wurden diesbezüglich nicht erforderlich.

Besondere Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden bereitet die Ausweisung von Wohngebieten nicht vor. Hier sind Hinweise der Fachbehörden zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut, bspw. durch ein Bodenmanagement, in den Umweltbericht aufgenommen worden.

## **D) Realisierung der Planung**

### **1. Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über einen Ausbau der Anbindung an die Straße "Kleine Flage" und das Anlegen der Erschließungsstraßen im Baugebiet selbst. Die Erschließung wird mittels eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

---

<sup>20)</sup> DEKRA Automobil GmbH, Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm im Rahmen der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes "Berghop Ost" in Gifhorn, Hamburg, 18.10.2016

<sup>21)</sup> Biodata GbR: Bebauungsplan Nr. 23 "Berghop- Ost", Erfassung des Biotopbestandes und Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, September 2016

## 2. Bodenordnende Maßnahmen

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

## 3. Kosten / Finanzierung

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

### E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet:</b>	<b>10.805 m<sup>2</sup></b>
<b>Bisherige Nutzung:</b>	
Acker (AS)	10.755 m <sup>2</sup>
Friedhofsgelände	50 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Festsetzungen:</b>	
Allgemeines Wohngebiet	8.862 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	88 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.855 m <sup>2</sup>
geplante neue Wohneinheiten	ca.17

## II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

### § 1 Geltungsbereich / Allgemeines

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

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

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

### § 2/3 Dächer

In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage Wilsche sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, vordringlich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer typisch. Diese sind im Übergang zum Friedhof in dem WA 1 ausschließlich zulässig, um gerade im Nahbereich des Friedhofes dieses Ortsbild aufrecht zu erhalten. Alle anderen Dachformen, wie z.B. ein beidseitig geneigtes Pultdach oder ein sogenanntes Toskanahaus sind in den WA 2 und 3 zulässig. Diese Gebiete werden nicht eingeschränkt, gerade auch unter dem Aspekt einer weiteren Baulandentwicklung in östlicher Richtung. Die Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild gerade im WA 1 nicht durch

Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

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

#### **§ 4 Einfriedungen**

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

#### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

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

Gifhorn, 26.06.2018

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

