

Zusammenfassende Erklärung

zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 23 "Berghop Ost" mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Gifhorn, Ortschaft Wilsche

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

Planungsziel

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs in der Stadt Gifhorn dient. Im Sinne der regionalplanerischen Ziele, die eine derartige Entwicklung innerhalb der zentralen Orte vorsehen, erfolgt diese Bereitstellung im Mittelzentrum Gifhorn - Ortschaft Wilsche.

Im Norden der Ortschaft Wilsche verläuft die ehemalige Trasse der Allertalbahn, welche hier zugleich die Begrenzung für die bauliche Entwicklung bildet. Die Bahntrasse wurde 1997 entwidmet. Im Westen begrenzen die ausgedehnten Waldflächen eine weitere bauliche Entwicklung. Südlich der Ortslage sieht der Landschaftsplan in seiner Maßnahmenkarte vordringlich den Erhalt und die Pflege der vorhandenen Grün- und Freilandflächen vor. Eine bauliche Entwicklung wird im Landschaftsplan ausschließlich in östlicher Richtung entlang des Gifhorer Weges sowie östlich des Friedhofsgeländes gesehen. In dem letztgenannten Bereich soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes Baulandentwicklung vorbereitet werden.

Grundsätzlich wird von der Stadt auch eine Nachverdichtung oder Nachnutzung von vorhandenen Bauflächen angestrebt. Da diese Flächen sich i.d.R. in Privatbesitz befinden, stellt sich ein direkter Zugriff als schwierig dar. Gerade in den ländlich geprägten Ortschaften ist die vordringlich nachgefragte Wohnform das Einfamilienhaus, welches nach individuellen Bedürfnissen und Anforderungen errichtet werden soll. Diesem Bedürfnis kommt die Stadt Gifhorn nach.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von rd. 1,08 ha und befindet sich am Rand der bebauten Ortslage im östlichen Teil der Ortschaft Wilsche. Bei der Fläche handelt es sich um einen ersten Bauabschnitt. 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. Östlich des Planungsgebiets folgt die offene Feldflur. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine 2-reihige Parzellenstruktur unter mittiger Erschließung mit rd. 11 Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie rd. 6 Wohnungen in Geschosswohnungsbau vor. Innerhalb dieser Struktur ergeben sich aufgrund der Grundstückszuschnitte vielfältige Möglichkeiten trauf- oder giebelständiger Bebauung und differenzierte Gartenräume. Dabei wird überwiegend eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Im Nordosten wird eine maximale 2- Geschossigkeit zugelassen, um wirtschaftlich sinnvolle Fläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen. Die Anbindung erfolgt an die Straße "Kleine Flage". Zur Erstellung der Anbindung wird die Inanspruchnahme einer geringfügigen Fläche des Friedhofes erforderlich.

Auf insgesamt rd. 0,88 ha setzt der Bebauungsplanes Bauflächen fest. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 inkl. der Überschreitung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % sind hier Versiegelungen auf einer Fläche von rd. 0,42 ha möglich. Zusätzlich wird Straßenverkehrsfläche von etwa 0,18 ha incl. der Versickerungsmulden festgesetzt.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser bestimmt der Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers.

Eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation besteht für diesen Bereich der Ortschaft Wilsche nicht. Die Kanäle dienen ausschließlich der Straßenentwässerung. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation kann insofern für Privatgrundstücke nicht erfolgen. Eine Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten ist aufgrund der vorherrschenden Sand-/ Kiesschichten gegeben. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu dem Umgang mit dem Niederschlagswasser sowohl auf den Baugrundstücken als auch in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wurde auf Grundlage der geplanten Wohnbauerweiterung ein Schallgutachten sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Das Schallgutachten¹⁾ 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 Gutachtens²⁾ wurde vordringlich das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Feldhamstern 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 Plangeltungsbereich keine Quartiere. Er bietet als Jagdhabitat eine untergeordnete Rolle. Feldhamstervorkommen sind aufgrund der anstehenden Bodenarten nicht zu erwarten.

Im Ergebnis kommt der Fachbeitrag zu der Aussage, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht vorliegt. Der als Landschaftsbestandteil mit flächenhafter Ausdehnung gem.

¹⁾ DEKRA Automobil GmbH, Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm im Rahmen der geplanten Ausweisung eines Wohngebietes "Berghop Ost" in Gifhorn, Hamburg, 18.10.2016

²⁾ Biodata GbR: Bebauungsplan Nr. 23 "Berghop- Ost", Erfassung des Biotopbestandes und Fachbeitrag zum Artenschutz, Braunschweig, September 2016

§ 28 NNatG unter Schutz gestellte Bahndamm wird ausreichend durch den vorhandenen Feldweg von dem geplanten Baugebiet getrennt.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,08 ha, die derzeit ackerbaulich genutzt wird. Im Hinblick auf das Planungsziel erfolgt eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, als Verkehrsfläche sowie als öffentliche Grünfläche.

Die übergeordneten Planungen haben keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche resp. Hinweise auf großräumige Schutzprogramme (LSG, NSG, FFH usw.) ergeben. Lediglich die nördlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahntrasse, die mit lückigem Gehölzbesuchs sowie einem dichten Bestand aus jüngeren bis mäßig alten Bäumen und Sträuchern bestanden ist, stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Der Bereich wird jedoch durch die Planung nicht berührt.

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

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

Hierbei hat sich herausgestellt, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet werden. Diese sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurde der Grad der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl beschränkt. Zusätzlich ist von einer Grüngestaltung in den privaten Gärten auszugehen.

Durch die festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten und öffentlichen Flächen –hier vordringlich durch straßenbegleitende Mulden- liegt für das Schutzgut Wasser kein erheblicher Eingriff vor.

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

Für in den Baugebieten nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind den Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von rd. 0,58 ha nach der Modellbilanzierung des NLÖ-Modells zugeordnet. Zur Absicherung der externen Maßnahmen greift die Stadt Gifhorn auf ihren Flächenpool bei Wilsche zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zurück. Der Ausgleichsflächenpool befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes. Im Zuge des Verkaufs der BGS-Liegenschaft hat

die Stadt Gifhorn das Nutzungsrecht für einen Teilbereich von 28 Hektar erworben, um hier konzentriert naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen. Zur dauerhaften Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit dem jetzigen Eigentümer eine entsprechende unbefristete vertragliche Regelung getroffen und das Nutzungsrecht als unbefristete Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Gifhorn im Grundbuch vermerkt.

In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ausgleichsflächenpool planungsrechtlich dargestellt und erläutert. Das Konzept ist auf die Entwicklung des Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide ausgerichtet. Dieser Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den dort vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden.

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. Für die Fauna, speziell die Brutvögel und Fledermäuse, wurde im Rahmen einer Untersuchung nachgewiesen, dass Rote-Liste-Arten und streng geschützte Arten im Plangebiet nicht auftreten. Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Gifhorn und des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn, die das Plangebiet der Landwirtschaft zuordnet und bezüglich der Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als stark eingeschränkt bewerten.

Auf dem vorliegenden Grundstück werden auf rd. 0,42 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet. Für die Erschließung des neuen Baugebiets werden rd. 0,18 ha für Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen, welche straßenbegleitend Versickerungsmulden erhalten. Für die vorbereiteten neuversiegelten Bereiche ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen, da die Funktionen des Bodens weitestgehend beseitigt werden. Die unversiegelten Flächen sind als wenig beeinträchtigt anzusehen. Für das Schutzgut Wasser wird durch die festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet die ansonsten vorliegende erhebliche Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß gemindert.

Um mögliche Beeinträchtigungen des Menschen durch das geplante Vorhaben sicher zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Bei der Geräuschquelle der Fahrverkehre aus dem neuen Baugebiet kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgebenden Orientierungswerte in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden, und somit keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut vorliegt.

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

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

Durch Dachform, Dachfarbe sowie Einfriedungen werden an den relevanten Bereichen - vorwiegend im Übergang zu dem angrenzenden Friedhofsbereich- in Anlehnung an das bestehende Ortsbild, gestalterische Regelungen getroffen. Durch die Farb- und Gestaltungsvorgaben der zukünftig zu errichtenden Gebäude wird sichergestellt, dass eine Einfügung in den baulichen Zusammenhang an dieser Stelle stattfindet.

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

Bezüglich der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz wurde ein Artenschutzgutachten von einem Fachbüro erstellt. Der angesprochenen Nichteignung der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden wurde die Wertstufensteigerung in der externen Ausgleichsmaßnahme entgegengehalten.

Zu den raumordnerischen Belangen des Regionalverbandes sind entsprechende Ausführungen in der Begründung enthalten. Die Stadt priorisiert die Entwicklung des Baulandes, um Ihrer Versorgungsfunktion gerecht zu werden.

Der Forderung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden weiterer Flächeninanspruchnahmen bedarfsgerecht vorzunehmen, wird die Vorbereitung dieser Flächen für eine bauliche Entwicklung im Landschaftsplan, die eingeschränkten Erweiterungsflächen, das geringe Potential der Nachverdichtung sowie die geringe Ackerzahl von 24 für die Erweiterungsfläche, entgegengehalten. Eine Erschließungsfunktion für die Landwirtschaft wird die Straße "Kleine Flage" zukünftig nicht mehr besitzen. Hierfür kann die Erschließung entweder über den Feldweg im Norden resp. die Kreisstraße im Süden für die verbleibenden Flächen erfolgen.

Hinsichtlich der möglichen Emissionen aus der Landwirtschaft bzw. der Feldberegnung wurden von öffentlicher Seite (Dachverband der Beregnungsverbände, Landvolk Niedersachsen) sowie privater Einwander Bedenken geäußert. Hier wurden auf die bereits bestehende Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung bzw. eine mögliche Elektrifizierung hingewiesen.

Den von privater Seite vorgetragenen Aspekte zu landwirtschaftlicher Entwicklung und Flächenverbrauch wurde die historisch gewachsene Lage, die geringe Verfügbarkeit, die nicht bestehende Zugriffsmöglichkeit auf Privateigentum sowie die geringen Ackerzahlen entgegnet. Für die Friedhofsentwicklung stehen noch ausreichend Flächen innerhalb des Friedhofsgeländes zur Verfügung. Der Nachbarschaft zum Friedhof wird durch die Abstandshaltung der überbaubaren Flächen sowie die bestehenden Eingrünungen des Friedhofs Rechnung getragen. Bezüglich der Emissionen aus Verkehr wurde ein Schallgutachten erstellt; aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten bestehen keine erheblichen Auswirkungen. Landwirtschaftliche Emissionen sind bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft mit dem Wohnen verträglich; hier muss bereits im Bestand Rücksicht genommen werden. Aufgrund der Einwendungen wurde die Fläche für den geförderten Wohnungsbau in den Nordosten des Plangebietes verlegt.

Den Fragestellungen zu Verkehr, Artenschutz und Niederschlagswasser wurde die Fachkunde der entsprechenden Gutachter resp. die Einhaltung der erforderlichen Vorschriften, Empfehlungen sowie Regelwerken im Zusammenhang mit der Umsetzung entgegnet.

Gifhorn, 26.06.2018,


Matthias Nerlich
Bürgermeister

