

Begründung zum Bebauungsplan „Immberg III“, Ortschaft Winkel

A) Allgemeines

Anlaß der Planung

Das Gebiet zwischen dem Schäferweg und dem Allerkanal im westlichen Teil der Ortschaft Winkel weist eine lockere Bebauung auf, die im wesentlichen aus Einfamilienhäusern und kleineren Wochenendhäusern besteht. Bis zur Gebietsreform im Jahre 1974 gehörte dieser Bereich, der damals noch weitestgehend den Charakter eines Wochenendhausgebietes hatte, zur Gemeinde Vollbüttel. Aus dieser Zeit resultiert die sparsame Erschließung mit zum Teil nur einspurig befahrbaren, unbefestigten Stichwegen. Frühere Bestrebungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit großzügig bemessenen Verkehrsflächen wurden nicht weitergeführt, da seinerzeit u. a. Bedenken hinsichtlich der Abwasserentsorgung vorlagen. Ein Bebauungsplan mit rechtsverbindlichen Festsetzungen über den geplanten Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen und über Details zur baulichen Nutzung liegt daher bislang nicht vor.

Mittlerweile wurden zahlreiche Grundstücke mit Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe bebaut, wobei sich der Charakter einer Waldsiedlung mit relativ großen Grundstücken allerdings weiterhin erhalten hat. Problematisch ist jedoch der im wesentlichen unveränderte Ausbauzustand der schmalen Erschließungswege; es fehlt insbesondere an Ausweichmöglichkeiten für entgegenkommende Fahrzeuge und an ausreichend dimensionierten Wendemöglichkeiten, z. B. für Lieferwagen und Rettungsfahrzeuge. Besonders kritisch ist die bisherige Erschließung hinsichtlich des Brandschutzes zu beurteilen. So können beispielsweise im Falle eines Brandes Zu- und Abfahrten benachbarter Grundstücke „blockiert“ sein.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die benötigten Flächen für eine verbesserte Erschließung gesichert werden. Weiterhin soll durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine dauerhafte Wahrung der besonderen Wohnqualität sichergestellt werden.

Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Ortschaft Winkel. Begrenzt wird er im Westen und Norden durch den Schäferweg, im Osten durch den Allerkanal und im Süden durch die ICE-Strecke Hannover - Berlin. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend mit Kiefern bewaldet. Nur die bereits bebauten Grundstücke sind teilweise gerodet worden, so daß der Charakter einer Waldsiedlung entstanden ist.

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (1994) und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (1995) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Bereiche um die Ortschaft Winkel sind als Vorsorgegebiete bzw. Vorranggebiete für Natur und Landschaft und als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn wurde 1978 wirksam. Bereits in dieser Fassung des Flächennutzungsplanes war der überwiegende Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,1 dargestellt. Der südliche Bereich war in dieser Flächennutzungsplanfassung als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt.

Zwischenzeitlich sind diese Flächen von der Bahn veräußert worden. Die Stadt Gifhorn hat für diese Flächen die Entwidmung als Bahnflächen beantragt; dieses Verfahren ist aber bisher noch nicht zum Abschluß gebracht worden.

Für die gesamte Ortschaft Winkel wird derzeit die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der u. a. diese Fläche für Bahnanlagen in „Wohnbaufläche“ geändert wird.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Immberg III“ die lockere Bebauung, die bisher in diesem Gebiet vorherrschte, zu sichern und dadurch den Charakter einer Waldsiedlung zu wahren. Weiterhin soll die Erschließung des Gebietes gesichert und verbessert werden, wobei insbesondere Ausweichmöglichkeiten und ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für Rettungsfahrzeuge geschaffen werden sollen.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Die besondere städtebauliche Situation der Ortschaft Winkel und zur Erhaltung der geringen baulichen Dichte ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl und die Geschosßflächenzahl auf 0,1 bei eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt worden. Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 2.500 m² festgesetzt. Grundstücksteilungen sind durch die Novellierung des Baugesetzbuches genehmigungsfrei, somit besteht für dieses Gebiet das Risiko, daß ohne Einflußmöglichkeiten für die Stadt Gifhorn Grundstücke geteilt werden, um dort zu einem späteren Zeitpunkt Bauvorhaben zu realisieren, die den städtebaulichen Zielen widersprechen. Um dieses zu verhindern, soll für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Satzung zur Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen gemäß § 19 Abs. 1 BauGB auf-

gestellt werden. Weiterhin sind aus diesem Grund nur Einzelhäuser zulässig. Um diese geringe bauliche Dichte weiterhin zu verdeutlichen, sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Gebäudelänge ist auf maximal 20,0 m festgesetzt worden. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf maximal 9,0 m festgesetzt, damit sich die Gebäude dem vorhandenen Baumbestand unterordnen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind straßenbegleitend sehr weiträumig gefaßt worden, so daß bei der geringen Ausnutzbarkeit der großen Grundstücke individuell der Standort der Gebäude entschieden werden kann. Durch den festgesetzten Abstand zu den Verkehrsflächen soll der Waldcharakter des Gebietes erhalten bleiben.

Diese besondere städtebauliche Situation wird weiterhin dadurch geprägt, daß auf den sehr großen Grundstücken vereinzelt Hobby-Pferdehaltung betrieben wird. Die dafür erforderlichen Ställe oder Unterstände ordnen sich als Nebenanlagen der Hauptnutzung, dem Wohnen, unter. Im nachbarschaftlichen Einvernehmen ist diese bereits vorhandene, genehmigte Nutzung unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin zulässig. Eine planungsrechtliche Regelung der Pferdehaltung in einem vorhandenen Wohngebiet sieht die Baunutzungsverordnung nicht vor. Danach kann eine Großtierhaltung auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Verkehr

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut, und die Erschließung wird teilweise durch die vorhandenen Straßen und Wegeflächen sichergestellt. Es ist beabsichtigt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Erschließung zu verbessern. Die Straßen „Krähenwinkel“, „Rebhuhnweg“ im östlichen Bereich und „Schnepfenweg“ sind derzeit Wegeparzellen ohne ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeiten. Dieses ist insbesondere für Lieferwagen und Rettungsfahrzeuge problematisch. Besonders kritisch ist diese Erschließung hinsichtlich des Brandschutzes zu beurteilen.

Um diese Situation zu verbessern bzw. um den ordnungs- und sicherheitstechnischen Richtlinien Rechnung zu tragen, sind im Bebauungsplan weitere Verkehrsflächen festgesetzt worden, die die einzelnen Sackgassen zu einem Ringstraßensystem verbinden.

Es ist zum einen eine Verbindung vom „Krähenwinkel“ zu der vorhandenen Wendemöglichkeit im „Rebhuhnweg“ und zum anderen eine Wegeverbindung vom „Rebhuhnweg“ zum „Schnepfenweg“ festgesetzt. Weiterhin ist eine Wegeverbindung vom „Schnepfenweg“ zum „Fasanenweg“ festgesetzt worden, wobei diese Verkehrsfläche nur im nördlichen und südlichen Teilbereich für den Kfz.-Verkehr freigegeben werden soll. Der mittlere Bereich soll lediglich für Fußgänger und Radfahrer und im Bedarfsfall für Rettungsfahrzeuge zugänglich sein.

Im östlichen Bereich des „Rebhuhnweges“ ist eine Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, die die Mindestanforderungen einer Wendeanlage besitzt.

Die Erschließung der südlichen Grundstücke des Plangebietes erfolgt von der Straße „Fohltrift“. Im östlichen Bereich ist bereits eine Wegefläche vorhanden, die jedoch im Zuge der Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke nach Süden verlegt werden soll.

Von der Straße „Fohltrift“ ist eine fußläufige Verbindung zum Schäferweg geplant.

Die Wege „Habichtsweg“ und „Reiherweg“ sind Privatwege. Planungsrechtlich bestehen keine Gründe, diese Wegeflächen in öffentliche Verkehrsflächen zu ändern. Diese Flächen sind daher als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Um hier im Bedarfsfall auch eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage realisieren zu können, sind im Bebauungsplan Flächen entsprechend festgesetzt worden.

In westlicher Verlängerung des Krähenwinkel ist eine fußläufige Verbindung zum Allerkanal, die im weiteren Verlauf mit einer Brücke über den Allerkanal und weiter zur Straße „Brückenkamp“ führt, vorgesehen. Die Festsetzung stellt derzeit lediglich eine Flächensicherung dar. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, wann eine solche Brücke realisiert wird. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch ein fußläufige Verbindung an dieser Stelle sinnvoll.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nördlich der ICE-Strecke Hannover - Berlin. Im Planfeststellungsbeschluß für den Ausbau der ICE-Strecke war ursprünglich eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über SOK festgelegt worden; im Ergebnis eines Vergleichs vor dem Bundesverwaltungsgericht wurde die Höhe auf 3 m verändert. Die Wand befindet sich nördlich der Bahnanlagen, sie reicht in östlicher Richtung bis an die Umgehungsstraße und hat in westlicher Richtung eine Überstandslänge (Wandende westlich vom Schäferweg) von ca. 150 m.

Um die immissionsschutzrechtliche Situation in diesem Gebiet hinreichend beurteilen zu können, ist vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Für den Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der schalltechnischen Untersuchung folgende Festsetzungen: Das gesamte Plangebiet wird in drei „Zonen“ unterteilt.

Im nördlichen Planbereich, bis zur südlichen Bebauung des Schnepfenweges, sind keine Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes erforderlich, da der Orientierungswert 45 dB(A) nicht überschritten wird.

In dem südlich angrenzenden Bereich, bis zur Nordseite des Fasanenweges, ist Zone 1 festgesetzt. In diesem Bereich wird der empfohlene Richtwert im Inneren von Schlafräumen nur bei geschlossenen Fenstern eingehalten. Aus diesem Grunde sind die Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern an der Südseite mit Schalldämmlüftern auszustatten.

In der Zone 2, nördlich der Straße „Fohlentrift“, sind die Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern an den Süd-, Ost- und Westseiten mit Schalldämmlüftern auszustatten, da aufgrund des geringen Abstandes der Bahnlinie zur Grundstücksgrenze erhöhte Anforderungen an das Schalldämm-Maß zu beachten sind.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfaßt eine locker bebaute Wohnsiedlung am Rande der Ortslage Winkel, einschließlich eines Bereiches an der Bahntrasse, der bisher dem Eisenbahnverkehr gewidmet war und so auch im F-Plan dargestellt worden ist. Entsprechend dem sandigen, trockenen Standort in der oberen Aller-Niederung ist das Gebiet mehr oder weniger dicht mit Kiefern bewachsen, wie es für die Ortschaft Winkel typisch ist.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig in Wohngrundstücke parzelliert und auch überwiegend bebaut. Je nach Planungswillen und -empfinden der Eigentümer sind die Grundstücke mal intensiv gärtnerisch gestaltet und mal im ursprünglich vorgefundenen Zustand belassen worden. Es finden sich daher Grundstücke, die noch vollständig mit Bäumen bestanden sind, Grundstücke die mehr oder weniger ausgelichtet worden sind und Grundstücke ohne Baumbestand.

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, Biotope nach § 28a NNatG oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Biotope

Dominierend und charakteristisch für das Plangebiet ist die Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*). Daneben finden sich Eichen- und Birkenbestände. Der Unterbau, der meist nur auf den unbebauten Grundstücken vorhanden ist, wird insbesondere von Vogelbeere, Hasel und Ahorn gebildet. Insgesamt ist jedoch festzustellen, daß die ökologischen Verhältnisse aufgrund der sehr unterschiedlich angelegten Hausgärten sehr inhomogen sind. Unter Anwendung der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) ist diesen Hausgärten eine Wertstufe) von 2 bis 3 je nach Gestaltung zuzuordnen. Die Wertstufe der noch baumbestanden und unbebauten Grundstücke liegt aufgrund der waldähnlichen Struktur bei 2.

Bewertungsstufen

Wertstufe 1	=	Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2	=	Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3	=	Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Ein zusammenhängender größerer Waldbereich von ca. 18.000 qm, größtenteils aus Kiefer und Birke, liegt direkt an der Bahntrasse und weist aufgrund des vergleichsweise ungestörten Zustandes einen höheren ökologischen Wert auf als meisten der Hausgärten. Insofern ist diesem Teil des Plangebietes wie einigen der bewaldeten, unbebauten Grundstücken eine Wertstufe von 2 beizumessen.

Schutzgut Boden

Im größten Teil des Plangebietes ist der ursprüngliche Boden zum Teil versiegelt und mehr oder weniger stark gärtnerisch umgestaltet. Wegen der inhomogenen Struktur der Böden im Plangebiet erscheint es wenig sinnvoll, eine Wertstufe zu benennen. Auch der Boden des zusammenhängenden Waldbereiches an der Bahntrasse ist nicht im ursprünglichen Zustand. Geländekanten am Rande des Bereichs weisen darauf hin, daß hier vor geraumer Zeit Boden

entnommen worden ist. Aufgrund seiner Funktion zur Grundwasserneubildung wird die Wertstufe 2 angenommen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach dem Landschaftsplan Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im besiedelten Bereich des Plangebietes bereits durch einen Versiegelungsgrad von 40 - 60 Grad beeinträchtigt. Lediglich dem unbebauten Bereich an der Bahntrasse kommt eine hohe Grundwasserneubildungsrate von über 250 mm/a zu.

Schutzgut Luft

Die Luftqualität und das Kleinklima im Plangebiet wird durch die hohe Anzahl von Gehölzen in positiver Weise gefördert. Für den Naturhaushalt insgesamt hat der Bereich jedoch keine grundlegende oder entscheidende Bedeutung.

Landschaftsbild

Die Gebäude vermitteln im Zusammenhang mit dem ausgeprägten Baumbestand den Eindruck einer Waldsiedlung. Der Übergang von freier Landschaft zur bebauten Ortschaft ist dadurch fließend und harmonisch.

Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Im Plangebiet bestehen bereits Baurechte nach § 34 BauGB. Aufgrund dieser Baurechte ist mittelfristig eine vollständige Bebauung der noch freien Grundstücke zu erwarten. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind insbesondere Eingriffe in den Baumbestand sowie Bodenversiegelungen. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine weitergehenden Baurechte geschaffen, sondern lediglich die bestehenden abgesichert. Natur und Landschaft werden daher durch die Planung nicht über das bisher baurechtlich zulässige Maß an Bautätigkeit belastet oder beeinträchtigt.

Ausgenommen hiervon ist eine ca. 18.000 qm große Fläche an der Bahntrasse, die planungsrechtlich bisher dem Außenbereich zuzuordnen war. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden dort neue Baurechte geschaffen, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen können.

Demzufolge liegt gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der Eingriffsfolgen ist gemäß § 8 a BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (Eingriffsregelung).

Von den erheblichen Beeinträchtigungen sind insbesondere die Schutzgüter „Arten und Biotope“ und „Boden“ betroffen.

Schutzgut Arten und Biotope

Der Bau von Einfamilienhäusern einschließlich der Außenanlagen, Zufahrten und Einstellplätzen hat zwangsläufig die teilweise Rodung des dortigen Waldbiotops zur Folge. Der Umfang der zulässigen Rodung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 und 7 geregelt. Auch wenn dadurch rund 40-60 % des Gehölzbestandes erhalten werden kann, so wird dennoch die Funktion eines Waldbiotops in diesem Bereich deutlich eingeschränkt werden. Durch die baulichen Anlagen und durch die Errichtung von Einfriedungen wird die Ruhe und Zugäng-

lichkeit des Waldbereiches erheblich eingeschränkt. Gleichwohl wird ein Restbestand an Lebensraumqualität erhalten werden können, so daß nach Durchführung aller Baumaßnahmen noch eine Wertstufe von 2,5 anzunehmen ist.

Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung der überbaubaren Fläche von rd. 18.000 qm und einer Grundflächenzahl von 0,1 ist mit einem Bodenverlust von 1.800 qm durch Versiegelung zu rechnen. Für die Erschließungsstraße ist weiterhin die Versiegelung von ca. 1.700 qm Bodenfläche erforderlich, so daß insgesamt die Versiegelung und damit der Verlust von ca. 3.500 qm Bodenfläche zu erwarten ist.

Die Schutzgüter Wasser, Luft und Landschaftsbild werden durch die Folgen der vorliegenden Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,1, die festgesetzte Grundstücksmindestgröße und die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird der Charakter der bisher zulässigen Bau-
nutzung gewahrt und der Eingriff auf ein Mindestmaß beschränkt. Ebenfalls werden Erschließungsmaßnahmen nur im unbedingt erforderlichen Umfang planerisch festgesetzt.

Ausgleich

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Vorschrift trifft auf den weitaus größten Teil des Plangebiets zu, da dort Baurechte bereits bestehen und durch § 34 BauGB näher geregelt werden. Art und Maß der bisher zulässigen baulichen Nutzung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erweitert.

Für den ca. 18.000 qm großen Bereich an der Bahntrasse, der bisher nach § 35 BauGB zu beurteilen war, werden hingegen neue Baurechte geschaffen, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Unter Berücksichtigung der oben näher beschriebenen Beeinträchtigungen wird für den Funktionsverlust des Bereiches als Wald eine ca. 9.000 qm große Forstfläche ökologisch aufgewertet. Es handelt sich dabei um eine städtische Fläche (Gemarkung Wilsche, Flur 5, Flurstück 1; s. Anlage), die mit einer 30-40 Jahre alten Kiefernmonokultur bestanden ist. Das Gehölz hat wegen der fehlenden Artenvielfalt in Hinblick auf das Schutzgut „Arten und Biotope“ nur eine geringe ökologische Wertigkeit (Wertstufe 3).

Die Ausgleichsmaßnahme wird dergestalt durchgeführt, daß zunächst der Kiefernbestand deutlich ausgelichtet und danach die Fläche mit standortheimischen Gehölzen erneut aufgeforstet wird. Pro Hektar werden dabei 2.000 Buchen und 500 heimische Sträucher und Gehölze II. Ordnung verwendet.

Durch diese Maßnahme wird die Artenvielfalt erhöht und infolgedessen die ökologische Qualität erheblich gesteigert. Auf Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wird daraus eine Wertsteigerung von 1,5 Stufen abgeleitet.

Wie dargelegt, wird für die Eingriffsfläche ein Wertverlust von etwa 0,5 Wertstufen angenommen. Unter Berücksichtigung von Wertverlust und Wertsteigerung hält die Stadt Gifhorn ein Verhältnis von Eingriffsfläche zu Ausgleichsfläche von 1 : 0,5 für angemessen. Um die

beeinträchtigte Waldfunktion im Bereich an der Bahntrasse auszugleichen, werden daher 9.000 qm Waldfläche in der oben beschriebenen Art und Weise umgebaut.

Die zu erwartende Bodenversiegelung im 18.000 qm großen Bereich an der Bahntrasse von ca. 3.500 qm wird entsprechend den bereits genannten „Hinweisen“ im Verhältnis 1 : 0,3 ebenfalls durch einen ökologischen Waldumbau ausgeglichen. Zusätzlich zu den oben genannten 9.000 qm werden daher rd. 1.000 qm Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffs herangezogen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird von der Stadt Gifhorn auf Kosten der Vorhabenträger ausgeführt. Die Kostenübernahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung geregelt.

Bilanz zur Eingriffsregelung

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Biotope	1,8 ha Wald Wertstufe 2	Rodung von etwa 0,7 - 1,1 ha Wald Wertstufe 2,5	Entwicklung von 0,9 ha Wald vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2
Boden	1,8 ha Waldboden Wertstufe 2	Versiegelung von ca. 0,17 ha Oberfläche Wertstufe 3	Entwicklung von ca 0,1 ha Wald vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2

Spielplätze

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Nieders. Spielplatzgesetz in diesem Bereich nicht für notwendig erachtet. Die Freiflächen in und um das Plangebiet sind ausreichend, um den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung zu tragen.

Altlasten

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich des Planes oder seiner näheren Umgebung vor

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind teilweise im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Laut Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn sind die Vorgaben der EAE 85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Anwohner von Straßen, die diese Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tage der Abfuhr an der nächsten Straße, die die Voraussetzungen erfüllt, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 15 Abs. 2 NDSchG).

Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist weitgehend abgeschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verbindungsstraßen für die notwendigen Straßen- und Tiefbaumaßnahmen werden von der Stadt Gifhorn durchgeführt.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist nicht erforderlich.

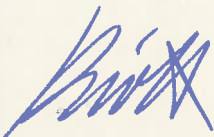
Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen im Zuge der Ringstraßenbildung werden von der Stadt getragen.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 23,69 ha
Wohneinheiten (neu)	ca. 50
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 2,34 ha

Gifhorn, den 13.12.1999



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage

Schalltechnische Untersuchung

Amtlich bekanntgegebene
Meßstelle nach § 26 BImSchG

Lehrbeauftragter an der TUHH:
Dr.-Ing. W. Maire

Öffentlich bestellt und vereidigt:
Dr. rer. nat. G. Hoppmann

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

**Wielandstraße 43
10625 Berlin**

Bearbeiter / Durchwahl:

Dr.-Ing. Maire	Dr.-Ing. Lehmann
05137 / 88 95 11	030 / 31 00 03 12

Berlin, 16. Juli 1998 m-l-ug
- 98128/1 -

Schalltechnisches Gutachten

Bebauungsplan „Am Imberg III“

Gifhorn-Winkel

1. Ergänzung

Berlin Telefon: (030) 310003-0
Berlin Telefax: (030) 310003-95
Berlin e-mail: BMH-BE@T-ONLINE.DE

Garbsen Telefon: (05137)8895-0
Garbsen Telefax: (05137)8895-95
Garbsen e-mail: BMH-GA@T-ONLINE.DE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Problemstellung	3
2. Grundsätze der Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109	4
3. Hinweise zum passiven Schallschutz	5

1. Problemstellung

Auf der Grundlage der berechneten Isophonenpläne wurden vom Amt für Stadtplanung und Umwelt eine Zonierung des B-Plan-Gebietes vorgenommen. Die Zielstellung dieser Ergänzung besteht darin, die passiven Schallschutzmaßnahmen für die einzelnen Zonen vertiefend zu diskutieren und Vorschläge für textliche Festsetzungen zu unterbreiten.

Die Zonen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

2. Grundsätze der Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109

Passive Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf die Grundrißgestaltung, die Bemessung der Schalldämmung der Außenwände, einschließlich der Fenster und Außentüren und den Einsatz von Lüftungselementen.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, daß je Gebäude mindestens ein Schlafräum zur lärmabgewandten (nördlichen Seite) vorgesehen wird, in dem ein ungestörtes Schlafen bei offenem Fenster möglich ist. Für die restlichen Gebäudeseiten sind je nach Pegelbereich Anforderungen an die Außenwand zu berücksichtigen.

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe Nov. 1989, enthält Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel, Personen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen, u.a. durch Verkehrslärm, zu schützen.

Im Rahmen von Bauleitplanungen erfolgt die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen in der Regel nach dieser Norm; gegebenenfalls ist ergänzend die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu beachten.

Die nach DDIN 18005, Teil I, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ ermittelten Beurteilungspegel für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) bilden die Grundlage für die Einstufung in „Lärmpegelbereiche“ (LPB). Da im vorliegenden Fall die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum höher sind, bilden diese Werte die Berechnungsgrundlage.

Der „Lärmpegelbereich“ ergibt sich für Verkehrslärm aus dem berechneten, aufgerundeten Beurteilungspegel zuzüglich 3 dB (A) (sogenannter „maßgeblicher Außenlärmpegel“, MAP).

DIN 4109 berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt Bezug nehmend auf die „Raumart“ (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämmmaße für das Gesamtaußenbauteil in Abhängigkeit vom „Lärmpegelbereich“ fest. Die folgenden resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile sind einzuhalten (Tabelle 1):

Tabelle 1

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, in dB (Tabelle 8 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume o. ä.	Büroräume u. ä.
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	35
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

In Tabelle 2 sind die aus den berechneten Beurteilungspegeln abgeleiteten maßgeblichen Außenlärmpegel eingetragen. Hierbei ist zu beachten, daß die dargestellten Rasterlärmkarten für das Erdgeschoß berechnet sind. Im Obergeschoß ergeben sich etwas höhere Beurteilungspegel.

In den Zonen 1 und 2 ist diese Differenz sehr gering [$<0,5$ dB (A)] und praktisch vernachlässigbar. In Zone 3 beträgt die Pegeldifferenz 0,4...1,2 dB (A), in Zone 4 ca. 1...2 dB (A), vergleiche Ergebnistabelle, Seite 14 des Gutachtens.

3. Hinweise zum passiven Schallschutz

In Tabelle 2 sind die Lärmpegelbereiche und die erforderlichen Schalldämmmaße für die einzelnen Zonen eingetragen.

Tabelle 2

Lärmpegelbereiche und erforderliches Schalldämmmaß der Außenwand

Zone	Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenwand, in dB
1	I	30
2	I	30
3	II	30
4	II/III ¹⁾	30/35

¹⁾ Die höhere Anforderung ergibt sich für eine Bebauung bzw. für Gebäudeseiten nahe der südlichen Grundstücksgrenze Fohlentrift, Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 10 m, entsprechend den Berechnungspunkten des schalltechnischen Gutachtens.

Hinsichtlich der Bewertung der Immissionen bzw. der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden folgende Hinweise gegeben:

Zonen 1 und 2:

Für die Zonen 1 und 2 sind keine Festsetzungen bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Mindestens ein ruhebedürftiger Raum (Schlafzimmer oder Kinderzimmer) ist nach Norden auszurichten.

Begründung:

Da der Orientierungswert 45 dB (A) überschritten ist [max. 5 dB (A)], sollte durch Grundrißgestaltung mindestens ein ruhiger Raum geschaffen werden.

Zone 3:

Für Zone 3 sind keine Festsetzungen bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Mindestens ein ruhebedürftiger Raum (Schlafzimmer oder Kinderzimmer) ist nach Norden auszurichten.

Die Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern an der Südseite sind mit Schalldämmlüftern auszustatten, um bei geschlossenen Fenstern ein ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Begründung:

Nur bei geschlossenem Fenster wird der nach VDI 2719 empfohlene Richtwert von 25...30 dB (A) im Innern von Schlafräumen eingehalten. Die Schalldämmlüfter gewährleisten einen ausreichenden Luftwechsel.

Zone 4:

Die Baugrenze soll mindestens 20 m von der südlichen Grundstücksgrenze verlaufen.

Dann sind keine Festsetzungen bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Mindestens ein ruhebedürftiger Raum (Schlaf- oder Kinderzimmer) ist nach Norden auszurichten.

Die Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern an der Süd-, Ost- und Westseite sind mit Schalldämmlüftern auszustatten, um bei geschlossenen Fenstern ein ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

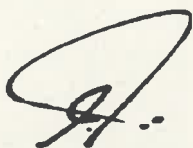
Begründung:

Bei geringerem Abstand zur Grundstücksgrenze ergibt sich der Lärmpegelbereich III, woraus sich eine erhöhte Anforderung an das Schalldämmmaß der Außenwand ableitet.

Die o. g. Festlegung der Baugrenze minimiert auch das Risiko von Erschütterungswahrnehmungen; bei geringeren Abständen sind Wahrnehmungen oberhalb der Fühlschwelle sehr wahrscheinlich.

Hinweis:

Das bei Lärmpegelbereich I und II erforderliche Schalldämmmaß der Außenwand von 30 dB wird durch die heute üblichen Bauweisen, einschließlich Wärmeisolierverglasung, in der Regel erfüllt.



Dr.-Ing. Maire



Dr.-Ing. Lehmann



NACHTWERTE BEI 3 m HOHER LS-WAND

	"ZONE" 1 (maximal 48 dBA)
	"ZONE" 2 (49-50 dBA)
	"ZONE" 3 (51-53 dBA)
	"ZONE" 4 (ca. 55 dBA)

█ Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 "Am Immburg III", Ortschaft Winkel

M 1:5000 10/97

Anlage 1