

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Laage III“
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Ortschaft Gamsen

(Satzungsbeschluss)

Stand: 23.05.2007

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 22 „Schulzentrum Gamsen“
6. Fachplanungen
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr/Infrastruktur
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Immissionsschutz
7. Sonstige Hinweise

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

Im Hinblick auf die weitere Stadtentwicklung im Südwesten des Ortsteiles Gamsen wurde vor einigen Jahren das städtebauliche Rahmenkonzept Gifhorn Nord/West erarbeitet. Inzwischen wurden größere Teile des Rahmenplan-Gebietes in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgte dagegen zunächst nur für kleinere Teilbereiche der Rahmenplanung. Dabei handelte es sich um die Baugebiete „Denkmalstraße“ und „Zur Laage II“.

Mit dem Bebauungsplänen „Zur Laage III“ und „Zur Laage IV“ soll nun das größte Wohngebiet der letzten Jahre geplant und erschlossen werden. Je nach Parzellierung und Bebauungsdichte kann dort mit insgesamt 140 - 160 neuen Baugrundstücken gerechnet werden. Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten sollen öffentliche Grünflächen in angemessenem Umfang entstehen.

Der erste Planungsabschnitt erhält die Bebauungsplan-Bezeichnung „Zur Laage III“.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 188 und westlich der Straße „Am Sportplatz“. Nach Norden schließen sich die Sportanlagen der Ortschaft Gamsen bzw. ein Wirtschaftsweg an.

Die Flächen im Plangebiet sind zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm 1994 für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Schwerpunktaufgabe ist u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Für das konkrete Plangebiet sind keine Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt, die einer Wohnnutzung entgegenstehen könnten. Es ist lediglich die Darstellung eines großräumigen Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung zu beachten. Nach der bisherigen Darstellung im RROP wäre das gesamte Plangebiet hiervon betroffen.

Nach aktuellem Kenntnisstand kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Schutzgebiet in der Neufassung des RROP reduziert wird und dass dann nur noch Teile des Plangebietes innerhalb dieses Vorranggebietes liegen werden.

Im Vorfeld der Neuaufstellung des RROP hat der Zweckverband Großraum Braunschweig zunächst ein regionales Freiraumkonzept entwickelt. In diesem Konzept ist das Plangebiet bereits nachrichtlich als „Siedlungsbereich“ gekennzeichnet. Insofern gibt es eine vollständige Übereinstimmung zwischen den kommunalen Planungszielen und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der 83. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden große Teile des Plangebietes erstmals als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem wurde der geplante Verlauf einer innerörtlichen Hauptstraße und eine Grünfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes sah die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst eine Gemeinbedarfsfläche für einen Schulstandort vor. Diese Überlegung wird jedoch nicht mehr weiter verfolgt. Der betroffene Bereich wurde daher im Rahmen der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut überarbeitet. Demnach sind Gemeinbedarfsflächen nur noch auf einer Fläche unmittelbar westlich der Straße Am Sportplatz vorgesehen. Im Bereich einer Hochspannungsleitung sind Grünflächen dargestellt.

5. Bisherige Festsetzungen im B-Plan Nr. 22 „Schulzentrum Gamsen“

Für Teilflächen im Nordosten des Plangebietes trat im 28.02.1997 der Bebauungsplan Nr. 22 „Schulzentrum Gamsen“ in Kraft, der dort die Realisierung von Schulen bzw. sozialen Einrichtungen vorbereiten sollte. Für einen entsprechenden Schulstandort ist jedoch kein Bedarf mehr vorhanden, da die Schülerzahlen bereits rückläufig sind und sich auch in Zukunft nochmals stark verringern werden.

Die ursprünglich für die Schule vorgesehenen Flächen sollen nun ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Nur auf einer relativ kleinen Fläche südlich der Sportanlagen ist weiterhin eine Nutzung durch Gemeinbedarfseinrichtungen beabsichtigt. Der größere Teil dieser Flächen wird von einem sprachtherapeutischen Kindergarten genutzt.

6. Fachplanungen

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (Stand 2002) ist eine neue Straßenverbindung vorgesehen und als verkehrswichtige innerörtliche Straße eingestuft.

Im Bereich westlich der Hamburger Straße wurde der erste Abschnitt dieser Straße (Bruno-Kuhn-Straße) bereits fertig gestellt. Diese Straße und die Verlängerung in Richtung Westen (Planstraße A) wird die wichtigste Zufahrt zum Plangebiet bilden.

Der Landschaftsplan für die Stadt Gifhorn stellt fest, dass nahezu das gesamte Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat. Nur eine relativ kleine Teilfläche im Südosten des Gebietes wird als mesophiles Grünland eingestuft und hat eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der Maßnahmenplan kommt zu dem Ergebnis, dass das vorgesehene Wohngebiet „aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar“ ist und empfiehlt die „Entwicklung von Grünverbindungen zwischen den Ortsteilen“. Dieser Vorschlag wird durch die Grünflächenplanung aufgegriffen (siehe auch Abschnitte B.3 und C)

Für das Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn ist die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes vorgesehen. Dieses Schutzgebiet ist im RROP bereits als Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung dargestellt. Es ist damit zu rechnen, dass Flächen im westlichen Teil des Plangebietes hiervon betroffen sind und voraussichtlich der Schutzzone III a zugeordnet werden. Dies wird in Zukunft mit Auflagen und Verboten für bestimmte Nutzungen verbunden sein. Eine Schutzgebietsverordnung ist bislang nicht in Kraft getreten. Für die angestrebte Nutzung als Wohngebiet wird es jedoch keine nennenswerten Beschränkungen geben.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das städtebauliche Konzept und die Freiflächenplanung für die Flächen westlich der Straße „Am Sportplatz“ basiert auf der Rahmenplanung Gifhorn Nord-West und sieht vor, ein größeres Baugebiet in relativ geringer Entfernung zur Innenstadt von Gifhorn zu erschließen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Unterteilung in die Bebauungsplan-Bereiche „Zur Laage III“ und „Zur Laage IV“ vorgenommen.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage soll die Bebauung größtenteils aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. Die Größe der Baugrundstücke soll überwiegend zwischen 600 m² und 800 m² variieren. In Teilen des Gebietes soll auch eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Parzellen entstehen.

Weitere Gebäudeformen (Geschosswohnungsbau, Hausgruppen) sollen ebenfalls in einzelnen Teilen des Plangebietes zur Realisierung kommen.

Das Bebauungs- und Freiflächenkonzept für die Plangebiete „Zur Laage III“ und „Zur Laage IV“ sieht Grünanlagen und -verbindungen mit unterschiedlicher Nutzung und Ausprägung vor.

Eine zentrale Grünverbindung wird in Verlängerung der Straße „Zur Laage“ entstehen und das gesamte Baugebiet in Ost-West-Richtung durchziehen; etwa in der Mitte des künftigen Quartiers soll ein neuer Spielplatz angeordnet werden.

Auch die künftigen Erschließungsstraßen sollen abschnittsweise durch seitliche Grünflächen aufgewertet werden. Gleichzeitig sollen diese Flächen zur Versickerung von Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen genutzt werden.

Günstige Baugrundverhältnisse und das leicht nach Süden geneigte Gelände bieten die Möglichkeit, auf die sonst übliche Regenwasser-Kanalisation ganz zu verzichten. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers soll daher nicht nur im Bereich der privaten Baugrundstücke, sondern auch im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Nähere Einzelheiten sind im Abschnitt B 3 ausgeführt.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Es sollen etwa 70-80 Baugrundstücke gebildet werden, auf denen überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen sollen. Ein geringer Teil der geplanten Bauflächen soll auch für andere Bauweisen genutzt werden. Hierbei ist folgende Unterteilung vorgesehen:

An der Südseite der Planstraße A soll eine kompakte, straßenbegleitende Bebauung entstehen, die dem gekrümmten Verlauf der Sammelstraße folgt. Daher wird hier eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit offener Bauweise festgesetzt. Durch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 soll eine vergleichsweise hohe Dichte ermöglicht werden.

An der Nordseite der Planstraße A soll ein größeres Gebäude entstehen, das hier einen besonderen städtebaulichen Akzent bildet. Diese Bebauung bildet in räumlicher Hinsicht den nördlichen Abschluss der Planstraße E; gleichzeitig wird diese Bebauung auch zur räumlichen Fassung der Bruno-Kuhn-Straße beitragen, da sie – von der Hamburger Straße aus betrachtet – in der Achse des nach Westen führenden Straßenabschnittes liegen wird. Die Bebauung soll mindestens zweigeschossig ausgeführt werden, ein Teil der überbaubaren Fläche wird als zwingend dreigeschossig festgesetzt. Mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sollen hier die maximal zulässigen Werte für ein allgemeines Wohngebiet ermöglicht werden.

Die Planstraße E bildet eine Erschließungsachse in diagonalem Verlauf und soll in stadträumlicher Hinsicht ebenfalls eine verdichtete, zusammenhängende Randbebauung erhalten. Hier sollen Baukörper mit zweigeschossigem Erscheinungsbild und niedrigeren Verbindungsbauten ermöglicht werden.

Daher wird eine flächensparende, abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung und einer GRZ von 0,3 zugelassen. Bei dieser Bauweise wird es von den konkreten Gebäudeentwürfen abhängen, ob es sich rechnerisch um Häuser mit einem oder zwei Vollgeschossen handelt.

Im Bebauungsplan wird daher eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die gewünschte Einheitlichkeit der Straßenrandbebauung wird durch entsprechende Bestimmungen in der örtlichen Bauvorschrift (Traufhöhe, Dachneigung und -farbe) hergestellt.

In den übrigen Teilen des Plangebietes (an den Planstraßen B,C,D,F;G,H) soll eine Bebauung aus individuellen, frei stehenden Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Für diese Bereiche wird daher eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Realisierung von zwei Wohnungen pro Einzelhaus soll grundsätzlich ermöglicht werden. Die Zulässigkeit wird dabei von der Größe der Baugrundstücke abhängig gemacht (max. 1 Wohneinheit pro angefangene 500 m²). Dies bedeutet, dass auf allen Baugrundstücken mit einer Fläche von mindestens 500 m² bis zu 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Bei Grundstücksflächen von mindestens 1.000 m² ist demnach auch die Errichtung von 3 Wohnungen zulässig.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen wurde ein Lärmschutzwall nördlich der Bundesstraße 188 errichtet. Durch dieses Bauwerk kann eine deutliche Lärmpegelminderung erreicht werden. Um einen angemessenen Lärmschutz auch für die Nachtzeit zu gewährleisten, werden zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Nähere Einzelheiten, auch im Hinblick auf die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche innerhalb des Wohngebietes, sind dem Kapitel B 6 und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Westlich der Straße „Am Sportplatz“ ist eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, auf der „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ angesiedelt werden sollen. Ein Teil dieser Flächen wird durch einen sprachtherapeutischen Kindergarten genutzt. Eine unmittelbar benachbarte Fläche steht noch für vergleichbare Nutzungen (z.B. kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke) zur Verfügung.

Bei der räumlichen Ausdehnung des geplanten Baugebietes waren Hochspannungsleitungen zu berücksichtigen, die aus Richtung Südwesten bzw. Südosten zum Umspannwerk Gifhorn-Gamsen führen. Die zuletzt genannte Leitung verläuft – vorwiegend in diagonaler Richtung - über den nordwestlichen Teil des Plangebietes. In diesem Bereich ist eine größere Grünfläche festgesetzt.

Die als Wohngebiet festgesetzten Flächen halten einen Abstand von mindestens 60 m von dieser Leitung ein. Die Stadt Gifhorn hatte bereits im Jahr 1993 ein Fachgutachten beim Büro Ecolog (Hannover) in Auftrag gegeben, um einen weitgehenden Schutz vor elektromagnetischer Strahlung (Elektrosmog) zu gewährleisten. Nähere Einzelheiten hierzu sind im Abschnitt B 6 und im Umweltbericht (Schutzgut Mensch) ausgeführt.

2. Verkehr / Infrastruktur

Die Anbindung des Gebietes an das innerstädtische Hauptstraßennetz erfolgt über eine neue Straße, die in Richtung Westen von der Hamburger Straße abzweigt und bis zur Straße „Am Sportplatz“ bereits fertig gestellt ist („Bruno-Kuhn-Straße“). Von dort aus soll die Straße zunächst in Richtung Westen und in einem Bogen weiter nach Norden geführt werden (Planstraße A). Im weiteren Verlauf sollen Anbindungen an die Kreisstraße 33.1 (Zum Luisenhof) und an die Bundesstraße 4 hergestellt werden.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn ist der Straßenzug Bruno-Kuhn-Straße / Planstraße A als verkehrswichtige innerörtliche Straße eingestuft. Diese ergänzt das Straßennetz im nördlichen Teil des Stadtgebietes. Es ist beabsichtigt, innerhalb des Wohngebietes kombinierte Geh- und Radwegen an beiden Seiten der Planstraße A zu verwirklichen.

Eine hiervon abweichende Verkehrsführung ist auf dem etwa 100 m langen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilstück der Planstraße A vorgesehen. Dort ist nur ein einseitiger Geh- und Radweg an der Ostseite der Straße A vorgesehen; in derselben Weise soll der Geh- und Radweg später auch in Richtung Norden weitergeführt werden.

Für den KFZ-Verkehr ist in diesem Bereich eine längere, begrünte Mittelinsel vorgesehen, um eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung am künftigen Ortseingang zu erzielen. Am südlichen Ende dieser Mittelinsel ist eine Querungshilfe angeordnet; hier können die aus Richtung Norden kommenden Radfahrer die Planstraße A überqueren und ihre Fahrt anschließend auf der westlichen bzw. südlichen Straßenseite fortsetzen.

Im Sinne eines reibungslosen Verkehrsablaufes sollen entlang dieser Straße keine Ein- bzw. Ausfahrten zu privaten Grundstücksflächen entstehen; die Erschließung der künftigen Baugrundstücke soll ausschließlich über nachgeordnete Erschließungsstraßen erfolgen.

Diese Erschließungsstraßen (Planstraßen B bis H) sollen großenteils als Mischflächen ausgebildet werden. Die Planstraße E hat eine Verbindungsfunktion zwischen dem zentralen Bereich des Baugebietes und benachbarten Quartieren und soll daher auf ganzer Länge mit einem Gehweg auf der Ostseite ausgestattet werden.

Im Abschnitt zwischen den Planstraßen A und F soll ein Gehweg auch auf der Westseite der Planstraße E angeordnet werden.

Ein weiterer Gehweg soll an der Ostseite der Planstraße B (im Abschnitt unmittelbar nördlich der Planstraße A) angelegt werden und anschließend in einer öffentlichen Grünfläche weiter geführt werden. Damit wird auf denjenigen Abschnitten der Planstraße B und E, die unmittelbar an die Planstraße A angrenzen, eine erhöhte Sicherheit für Fußgänger geschaffen.

Der Fahrradverkehr soll – mit Ausnahme der Planstraße A – vollständig im Bereich der Fahrbahnen bzw. der Mischflächen geführt werden. Einzelne Grünzüge mit Wegeverbindungen für Fußgänger ergänzen das Erschließungskonzept.

Die Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt derzeit durch drei Buslinien. Über den Ährenweg ist eine Bushaltestelle am Wilscher Weg erreichbar, deren Entfernung vom Plangebiet etwa 250 m beträgt. Außerdem gibt es eine Haltestelle in der Hamburger Straße, die zurzeit von zwei Buslinien bedient wird und etwa 500 m vom östlichen Rand des Plangebietes entfernt ist.

Im Zentrum des Ortsteiles Gamsen (etwa 1,7 km nördlich des Plangebietes) gibt es eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und die Epiphaniaskirche.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (2 Lebensmittelmärkte, Bäckereifiliale, Tankstelle, Baumarkt) befinden sich etwa 600 m östlich des Baugebietes an der Hamburger Straße.

Auch die Sportstätten des MTV Gamsen sind auf kurzen Wegen erreichbar.

3. Grünflächen / Spielplätze / Regenwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet wird von Grünzügen und –verbindungen mit unterschiedlicher Ausprägung durchzogen.

- Am südlichen Rand des Gebietes wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 5 m errichtet, der mit standortgerechten Gehölzen begrünt werden soll. Nordöstlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen 4 und 188 soll dieser Wall in eine hügelartig gestaltete Freifläche übergeleitet werden
- Für Fußgänger und Radfahrer aus Richtung Innenstadt ist das Plangebiet über den Ährenweg oder über das benachbarte Baugebiet „Im Meinecken Sohl“ erreichbar. Die Wege- und Grünflächen im Südosten des Plangebietes bilden daher den Eingangsbereich zum Baugebiet und sollen entsprechend gestaltet werden. Die Verbindung zwischen diesem Bereich und dem Zentrum des Plangebietes wird über die Planstraße E hergestellt. Dieser Straßenzug soll daher nicht nur zur Erschließung dienen, sondern auch Teil einer Grünverbindung werden.
- Eine zentrale Grünverbindung in Ost-West-Richtung soll in Verlängerung der vorhandenen Straße „Zur Laage“ entwickelt werden. Dieser Grünzug soll eine Querverbindung zwischen den Erschließungsstraßen herstellen und unterschiedliche Aufenthalts- und Spielbereiche beinhalten. Später soll diese Grünverbindung im Plangebiet „Zur Laage IV“ fortgesetzt werden.
- Die Planstraße A (westliche Verlängerung der Bruno-Kuhn-Straße) soll anbaufrei bleiben und beidseitig von Grünstreifen eingefasst werden.

- Im Nordosten des Plangebietes soll eine größere Grünfläche unterhalb einer Starkstromleitung angeordnet werden. Sie bildet die westliche Fortsetzung eines Grünzuges, der bereits im Gebiet „Zur Laage II“ festgesetzt wurde. Die naturschutzrechtliche Kompensation für die Baumaßnahmen im Plangebiet sollen vorwiegend in dieser Grünfläche erfolgen. Durch entsprechende Wegeverbindungen für Spaziergänger soll aber auch dieser Bereich zur Aufwertung des geplanten Wohngebietes beitragen. Außerdem sollen Aufenthaltsbereiche für ältere Kinder oder Jugendliche angeboten werden, eventuell in Verbindung mit einer Fläche für Ballsport (Bolzplatz, Basketballfeld oder dergleichen). Nähere Details sind in einer entsprechenden Ausbauplanung festzulegen.
- Im Norden des Plangebietes soll in Verbindung mit einem bereits vorhandenen Wirtschaftsweg ein Gehölzstreifen zur Ortsrandeingrünung angelegt werden. Der Wirtschaftsweg dient als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Plangebietes.
- Am westlichen Rand des Plangebietes kann auf eine entsprechende Eingrünung verzichtet werden, weil sich hier in wenigen Jahren das Baugebiet „Zur Laage IV“ anschließen wird.
- Für die naturschutzrechtliche Kompensation in Form von Gehölzanpflanzungen soll auch eine etwa 3.000 m² große Fläche im östlich benachbarten Plangebiet Zur Laage II – dort ebenfalls im Bereich der Hochspannungsleitung – genutzt werden.

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern.

Nach einer im Jahr 2005 durch das Büro „bsp Ingenieure“, Braunschweig, erstellten Baugrunderkundung sowie aktueller Bestandsaufnahmen ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben. Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist jedoch auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist bzw. wie diese erfolgen wird.

Auf die Anlage einer Regenwasserkanalisation soll im gesamten Plangebiet verzichtet werden. In den textlichen Festsetzungen wird daher geregelt, dass für jedes Baugrundstück ein Nachweis über die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vorzulegen ist. Im Regelfall sind Versickerungsmulden herzustellen. Soweit ein ausreichender Grundwasserflurabstand vorhanden ist, können im Einzelfall auch andere Lösungen zugelassen werden. Dies gilt im wesentlichen für die Bereiche nördlich der Bruno-Kuhn-Straße.

Die Anlagen müssen bereits während der Errichtung der Wohngebäude fertiggestellt sein. Damit soll ein größtmöglicher Schutz erreicht werden, um möglichen Schäden oder Beeinträchtigungen auf den Baugrundstücken selbst, auf den jeweils benachbarten Grundstücksflächen und im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wirkungsvoll vorzubeugen. Insofern dient die Regelung auch dazu, hinreichen funktionsfähige Anlagen fertig zu stellen, sobald das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt werden kann.

Diese Verpflichtung geht zwar über die Bestimmungen des allgemeinen Bauordnungsrechtes hinaus, wird jedoch für dieses Baugebiet und die hier vorgesehene, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers als zweckmäßig bzw. als erforderlich angesehen: auf diese Weise soll eine rechtzeitige und sorgfältige Planung und Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken und eine entsprechende Herrichtung der Gartenbereiche bzw. Außenanlagen gewährleistet werden.

Im Sinne einer umfassenden und frühzeitigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer soll diese Verpflichtung auch seitens des Erschließungsträgers in die Kaufverträge aufgenommen werden.

Bei der Planung und Herstellung der Versickerungsanlagen sind insbesondere die Arbeitsblätter der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.), vormals ATV (Abwassertechnische Vereinigung), zu beachten. In erster Linie muss dies durch Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Allenfalls im Norden des Plangebietes kann im Einzelfall auch eine andere Lösung in Betracht kommen.

Auch im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine vollständige und dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Günstige Bodenverhältnisse, die Anordnung und Größe der Grünflächen sowie deren beabsichtigte Modellierung machen eine entsprechende Konzeption möglich. In einem Gutachten, das vom Büro AGWA (Hannover, 29.12.2006) im Auftrag der Stadt Gifhorn erarbeitet wurde, ist die entsprechende Versickerungsfähigkeit der einzelnen Grünbereiche hydraulisch nachgewiesen.

4. Landwirtschaft

Die vorgesehene Erschließung eines neuen Wohngebietes hat einen entsprechenden Verlust landwirtschaftlicher Betriebsflächen zur Folge. Die betroffenen Flächen wurden jedoch schon vor längerer Zeit an die Stadt bzw. an die stadteneigene Grundstücksgesellschaft veräußert, so dass sich die Betriebe bzw. Pächter auf die Planung bereits einstellen konnten.

Die westliche Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an einem Erschließungskonzept, das auch bereits eine spätere Erweiterung (künftiges Baugebiet Zur Laage IV) vorsieht. Daher war eine Abweichung von den bestehenden Parzellen- und Bewirtschaftungsgrenzen hier unvermeidbar.

5. Ver- und Entsorgung

Die Planstraßen und Wendemöglichkeiten sind für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr ausreichend bemessen. Nur im nordöstlichen Teil der Planstraße A wird es erforderlich sein, die Abfallbehälter an den Abfuhrtagen über eine Distanz von etwa 30 m zur nächstgelegenen Wendemöglichkeit zu bringen.

Die erforderlichen Leitungen für die technische Infrastruktur sind am östlichen Rand des Plangebietes bereits vorhanden. Es ist daher möglich, die jeweiligen Leitungsnetze entsprechend zu ergänzen. Beim Bau von Abwasserleitungen sind die im Abschnitt 7 genannten Arbeitsgrundlagen zu berücksichtigen.

Im südlichen Teil des Plangebietes gibt es eine Wegeparzelle in Ost-West-Richtung, in der eine Mitteldruck-Gasleitung verläuft. Im künftigen Straßen- und Wegenetz ist dieser Weg nicht mehr vorgesehen. Die entsprechenden Flächen sollen überwiegend den privaten Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Das betroffene Gasversorgungsunternehmen hat erklärt, dass es die Leitung im Zuge der Erschließungsarbeiten in die benachbarten Planstraßen verlegen wird.

Zur Elektrizitätsversorgung des Gebietes wird ein geeigneter Standort für eine Netzstation benötigt. In Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb wurde eine Fläche nördlich der Planstraße A festgelegt.

Im Rahmen der Erschließung der Planstraßen B und C soll eine Nahwärmeversorgung mit einem Blockheizkraftwerkes ermöglicht werden. Als Standort für diese Anlage kommen Flächen nördlich der Planstraße A (beiderseits der Einmündung der Planstraße C) in Betracht und sind in den zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Nähere Details in technischer und organisatorischer Hinsicht (Betriebsweise, vertragliche Verpflichtungen für die künftigen Grundstückseigentümer etc.) sind gegebenenfalls noch entsprechend zu vereinbaren. Dies kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung geregelt werden.

Das Unternehmen Kabel Deutschland hat im Dezember 2006 erklärt, dass eine Versorgung des Baugebietes mit Breitbandkabel nicht zu erwarten ist.

6. Altlasten / Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

In verschiedenen Bereichen werden Geräusche (Verkehrslärm) auf das Plangebiet einwirken: Dabei muss mit folgenden Verkehrsmengen je 24 Stunden gerechnet werden:

Planstraße A :	3.000 – 4.000 KFZ/24 h
Bundesstraße 4 :	19.100 KFZ/24 h
Bundesstraße 188 :	14.400 KFZ/24 h

Diese Werte wurden vom Büro Dr. Schubert, Hannover, im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung für die Stadt Gifhorn prognostiziert. Auf dieser Grundlage hat das Büro Bonk-Maire-Hoppmann im Herbst 2003 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und verschiedene Lärminderungsmaßnahmen für das Plangebiet empfohlen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Lärminderung kann durch die Anlage eines Lärmschutzwalles nördlich der B 188 (Höhe 5,0 - 5,5 m über Straßengradiente) erreicht werden. Auf diese Weise kann der Orientierungswert der DIN 18005 für Teile des Plangebietes (etwa 40 %) eingehalten werden, für weitere 40 % des Plangebietes ist lediglich eine nicht wesentliche Überschreitung des Orientierungswertes um maximal 3 dB(A) zu erwarten.

In den übrigen Bereichen kann die Anordnung der Baukörper wesentlich dazu beitragen, dass relativ ruhige Außenwohnbereiche an den straßenabgewandten Gebäudeseiten entstehen.

Für die Nachtzeit reicht die Anlage des Lärmschutzwalles dagegen noch nicht aus, um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten. Daher werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, wobei das Plangebiet in unterschiedliche Lärmpegelbereiche gegliedert wird.

Für Teilflächen in geringer Entfernung zur Planstraße A oder zur B 188 (Lärmpegelbereiche III und IV) werden höhere Anordnungen an den Wandaufbau und an die Fenster gestellt; für die übrigen Teilflächen im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes (Lärmpegelbereich II) gibt es geringere Anforderungen, die zum Teil bereits durch übliche Wärmeschutzfenster und durch entsprechende Aufbauten von Außenwänden und Dachschrägen erfüllt werden können.

Für Schlafräume und Kinderzimmer müssen in allen Teilen des Plangebietes schallgedämmte Lüftungsöffnungen eingebaut werden. Das erforderliche Einfügungs-Dämpfungsmaß - entsprechend dem zugehörigen Schalldämm-Maß der Fenster - hängt dabei von den jeweiligen Lärmpegelbereichen ab.

7. Sonstige Hinweise

Trinkwasserschutz

Ein Verfahren zur Festlegung eines Trinkwasser-Schutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn ist in Vorbereitung. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wird das Plangebiet teilweise in der Schutzzone III a liegen.

Innerhalb dieser Zone wird die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt zulässig sein. Die geplante Wohnbebauung, die Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Privatgrundstücken wird jedoch möglich sein. Auch die Versickerung im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wurde frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Es ist noch nicht absehbar, wann das Verfahren zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes abgeschlossen sein wird. Der Planentwurf enthält daher – ergänzend zu den textlichen Festsetzungen - einen vorsorglichen Hinweis auf die künftigen Schutzgebietsbestimmungen.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden oder vergleichbaren Anlagen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt das Umweltamt des Landkreises Gifhorn)

Beim Bau von Abwasserleitungen sind folgende Arbeitsgrundlagen zu berücksichtigen:

Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005
Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

ATV DVWK-A 142 vom November 2002
Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten

ATV-DVWK-A 146 vom Mai 2004
Abwasserleitungen und –kanäle in Wassergewinnungsgebieten
-Hinweise und Beispiele-

Nähere Hinweise zum Straßenbau innerhalb des Schutzgebietes sind im Abschnitt D 1 behandelt.

Bauverbotszone

Die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wurde entsprechend einer Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in die Planzeichnung eingetragen.

Diese Zone mit einer Breite von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, liegt im Bereich des bereits angeschütteten Lärmschutzwalles. Es wird daher keine Einschränkungen hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung geben.

Ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan verdeutlicht, dass in diesem Bereich auch Werbeanlagen, Nebenanlagen oder genehmigungsfreie Hochbauten unzulässig sind.

Außerdem wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der freien Strecke der Bundesstraße 188 in die Planzeichnung eingetragen.

Archäologie

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach den sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und 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 verlassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gifhorn, östlich der Bundesstraße 4 und nördlich der Bundesstraße 188 im Ortsteil Gamsen. Es stellt einen Baustein des städtebaulichen Rahmenkonzeptes Gifhorn Nord/West dar, das den Schwerpunkt für die bauliche Entwicklung Gifhorns vorgibt und das nunmehr schrittweise umgesetzt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Zur Laage III“ hat die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser zum Inhalt. Mit der Planung soll die aktuell bestehende Nachfrage für Bauland gedeckt werden, um insbesondere die von Familien bevorzugte Wohnsituation eines Eigenheimes mit Garten zu ermöglichen. Zudem wird eine Teilfläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, die für kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke vorbehalten ist.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 13,6 Hektar (ha), wovon 6,4 ha als Wohnbaufläche, 0,65 ha als Gemeinbedarfsfläche, 4,4 ha als öffentliche Grünfläche und 2,1 ha als Verkehrsfläche beansprucht werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,3 und eine eingeschossige und offene Bauweise festgesetzt, so dass dabei etwa 70 – 80 Baugrundstücke gebildet werden können. Daneben soll aber auch auf bestimmten Teilflächen der Bau von Hausgruppen und Geschosswohnungen ermöglicht werden. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Abschnitt B 1 zu entnehmen.

Grünflächen sind als Grünzüge zwischen den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen konzipiert. Sie dienen der Ortsbildgestaltung und Eingrünung des Baugebietes, um eine attraktive Wohnlage zu entwickeln. Weitere Grünflächen sind in einem größeren Umfang unter den Hochspannungsleitungen ausgewiesen. Diese Bereiche sind aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes von einer Wohnbebauung ausgenommen, da gesicherte Erkenntnisse über die Auswirkung von elektromagnetischer Strahlung auf den Menschen noch nicht in einem genügenden Ausmaß vorliegen. Diese Flächen sind für den kurzzeitigen Aufenthalt und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich bestimmt.

Im Süden des Plangebietes ist entlang der B 188 eine Grünfläche festgesetzt, in der Bau eines Lärmschutzwalles zur Lärminderung im Wohngebiet zugelassen ist. Dieser Wall wird eine durchschnittliche Höhe von rd. 5 m haben.

In Hinblick auf eine kostengünstige und umweltgerechte Erschließung ist für das gesamte Baugebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort obligatorisch vorgeschrieben. Diese Vorschrift gilt sowohl für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch für die privaten Bauflächen.

Das Niederschlagswasser von Straßen, befestigten Wegen und Plätzen wird in angrenzenden, speziell ausgebauten Grünflächen versickert. Auf privaten Grundstücken haben die Eigentümer selbst für geeignete Versickerungsanlagen zu sorgen.

Für einen Teil des Baugebietes wird eine Nahwärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk angestrebt.

Ein weiteres Planziel ist der Bau eines Teilstückes einer neuen Erschließungs- und Verbindungsstraße (Bruno-Kuhn-Straße) als Ergänzung des innerörtlichen Straßennetzes. Im Rahmenkonzept Gifhorn Nord/West kommt ihr die Funktion der Haupterschließung zu und wird im endgültigen Ausbauzustand eine Verbindung von der Hamburger Straße nahe der sogenannten Christinenstift-Kreuzung zu einem neuen Anschluss an die Kreisstraße 33.1 und die Bundesstraße 4 darstellen.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den §§ 1 und 2 niedergelegt.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist dabei besonders hervorzuheben:

- Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung (nach § 1 Abs. 1).
- Die Verbesserung und Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Unterlassung von Beeinträchtigungen (nach § 2 Nr. 1).

- Der Erhalt unbebauter Bereiche in genügender Größe sowie Schutz, Pflege und Entwicklung begrünter Flächen in besiedelten Bereichen (nach § 2 Nr. 1).
- Der sparsame Umgang mit den Naturgütern und Erhalt des Bodens (nach § 2 Nr. 3 und 4).
- Die Erschließung, die Gestaltung und der Erhalt von Flächen zur Naherholung, Ferienerholung und sonstigen Freizeitgestaltung (nach § 2 Nr. 11).
- Das schonende Einfügen von baulichen Anlagen aller Art, auch von Verkehrswegen und Leitungen in Natur und Landschaft (nach § 2 Nr. 14).

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der sogenannten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln. Sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt mit der Umsetzung der Planung verbunden, so ist nach § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu entscheiden.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden dazu die Belange des Naturhaushaltes sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beschreibt seinen Zweck in § 1 Abs. 1 folgendermaßen:

- Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die Vorschriften dieses Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung. So sind die in der 16. BImSch-Verordnung genannten Lärmgrenzwerte von Verkehrswegen als Anhaltswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten zu berücksichtigen. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt in diesem Zusammenhang die DIN 18005 - Lärmschutz im Städtebau -, die ebenso Lärmgrenzwerte für die Abwägung vorgibt.

Für das zukünftige Wohngebiet sind die Lärmimmissionen, die vom Kraftfahrzeugverkehr auf der B 188 und der B4 ausgehen, von Bedeutung.

Zur Untersuchung und zur Lösung dieser Problematik wurde für das Plangebiet ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in die Planung eingeflossen sind.

Im Hinblick auf die Hochspannungsleitungen über dem Plangebiet und dem daraus resultierenden elektromagnetischen Feld bildet die 27. BImSch-Verordnung die gesetzliche Grundlage. Die darin enthaltenen Grenzwerte sind von internationalen Standards abgeleitet, werden von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) empfohlen und sind von der EU anerkannt.

Zur Ermittlung des konkreten elektromagnetischen Feldes im Plangebiet wurde ein Gutachten erstellt, in dem auch Empfehlungen aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ausgesprochen werden.

Für den Umgang und die Bewirtschaftung von Gewässern – und dazu zählt auch das Grundwasser – sind in § 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) Grundsätze aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind folgende Aspekte von Bedeutung:

- Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben (nach § 2 Abs. 1).
- Das Wohl der Allgemeinheit erfordert insbesondere, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, die öffentliche Wasserversorgung nicht gefährdet wird und ... das Wasserrückhaltevermögen gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt und verbessert wird (nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 6).
- Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um ... die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (nach § 2 Abs. 3).

In Hinblick auf die Grundwasserneubildung und die Regenwasserrückhaltung wurden im Plangebiet hydrogeologische Untersuchungen veranlasst und darauf aufbauende Regelungen für die Regenwasserversickerung im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bundes-Bodenschutzgesetz wird in § 1 als Zweck des Gesetzes vorgegeben:

- Die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,
- die Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und
- die Vermeidung von Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens.

Im Zusammenhang mit dem Plangebiet ist in erster Linie die Fähigkeit des Bodens zur Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung zu nennen.

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn wird dem Plangebiet aus Sicht des Naturschutzes eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Es handelt sich dabei um die unterste Stufe einer vierteiligen Bewertungsskala. Zur Pflege- und Entwicklung des Bereiches werden Bepflanzungen zum Boden- und Immissionsschutz vorgeschlagen. Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor und sind für das Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn folgt der naturschutzfachlichen Bewertung des Rahmenplanes. Es wird dabei von einer nur geringen Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ausgegangen. Als Maßnahme für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Entwicklung von Grünverbindungen zwischen den Ortsteilen und die Neuanlage von Gehölzbeständen vermerkt.

Dem Schutzgut „Boden“ wird hingegen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen, da die Bodenstruktur sowohl für die Grundwasserneubildungsrate als auch für die Wasserrückhaltung eine hohe bzw. sehr hohe Bedeutung hat. Maßnahmen zur Regenwasserversickerung werden daher zur Sicherung der Grundwasserneubildung empfohlen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung von Gifhorn wird das Plangebiet im Landschaftsplan als „Suchraum für Siedlungsentwicklungsflächen“ bezeichnet. Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes steht mit dieser Empfehlung im Einklang und wird aus landschaftsplanerischer Sicht als vertretbar bezeichnet.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan sind die Flächen der Landwirtschaft vorbehalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines in der Aufstellung befindlichen Wasserschutzbereiches. Voraussichtlich wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Trinkwasserschutzzone III a ausgewiesen werden, sodass Nutzungsbeschränkungen und Verbote zum Schutz des Grundwassers bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, bei der Erschließung und später bei der Wohnbebauung zu beachten sind.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Dabei wurden die Belange berücksichtigt, die durch die §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB vorgegeben sind:

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Emissionen, Abfälle und Abwässer
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen
- Hochwasserschutz

Für einige dieser Umweltbelange konnte bereits in der vorbereitenden 87. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt werden, dass sie nicht von der Planung berührt werden. Hierzu gehören Auswirkungen auf

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne,
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB,
- Hochwasserschutz

Diese Umweltbelange sind auf der Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen und werden hier daher auch nicht weiter behandelt.

Die Entstehung schädlicher Emissionen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Für die Entsorgung von Abfällen und Abwässern sowie für die Versorgung mit Energie gelten die allgemein gültigen Bestimmungen und Regelungen.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen. Die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ist dort in die folgenden 3 Kategorien unterteilt:

- | |
|--|
| 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 |

(Quelle: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

Für die übrigen Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden im Mai/Juni 2005 und wiederholt im August 2006 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurde dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden einzeln dargestellt. An eine Bestandsaufnahme schließt sich jeweils eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung an, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung abzuleiten.

Für verbleibende und nicht zu vermeidende erhebliche Beeinträchtigungen sind dann anschließend, auch in Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird insgesamt landwirtschaftlich genutzt. Der intensiv betriebene Ackerbau lässt nur an den Bewirtschaftungsrändern einen geringen Aufwuchs an Gehölzen und krautigen Wildpflanzen zu. Entlang des Feldweges am nördlichen Rand des Plangebietes wurden in den 90iger Jahren einige Eichen gepflanzt. Lebensstätten für höhere Tierarten existieren nicht. Für niedere Arten und für Insekten bieten die Ränder der Nutzflächen spärliche Entwicklungsmöglichkeiten. In Hinblick auf das Planvorhaben wurde bereits ein Lärmschutzwall entlang der B 188 zwischenzeitlich aufgeschüttet.

Im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Areals für den Arten- und Biotopschutz als gering eingestuft. Eine Kartierung im September 2006 hat diese Beurteilung bestätigt. Das Plangebiet wird fast vollständig von dem Biotoptyp Sandacker (SA) eingenommen. Nur in Randbereichen ist auf einer Fläche von weniger als 1 % der Biotoptyp Ruderalflur (UR) mit einigen wenigen standortgerechten Einzelbäumen (HPG) festzustellen. Dem gesamten Plangebiet wird daher die Wertstufe 3 – Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz – zugeordnet.

Schutzgebietsausweisungen nach Naturschutzrecht bestehen für das Plangebiet nicht.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der beabsichtigten Ausweisung eines Wohnquartiers werden die Ackerflächen vollständig beseitigt. Stattdessen werden Wohngebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen und Hausgärten, Straßen, Grün- und Erschließungsanlagen errichtet und gebaut. Dieser dann entstehende Siedlungsbiotop hat lediglich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (Wertstufe 3). Im Vergleich mit dem Vorzustand wird keine Verschlechterung eintreten. Vielmehr kann von einer geringfügigen Verbesserung ausgegangen werden, da Hausgärten und Grünanlagen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Im Plangebiet haben sich wertvolle Pflanzenbestände oder Tierpopulationen nicht angesiedelt. Die Vermeidung oder Verringerung von Beeinträchtigungen beschränkt sich auf die Erhaltung der wenigen Bäume im Plangebiet, wobei aber zu berücksichtigen ist, dass Neuanpflanzungen im Zuge der Freiraum- und Straßenplanung vorgesehen sind.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Mit der geplanten Überbauung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ verbunden sein. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Der Boden ist eine nicht vermehrbare natürliche Ressource und übernimmt als zentraler Bestandteil im Naturhaushalt vielfältige Funktionen.

- Regelungsfunktion: Wasserkreislauf, Stoffkreislauf, Pufferung, Filterung, Temperatenausgleich u. a.
- Lebensraum von Pflanzen und Tieren
- Produktionsanlage für Nahrungs- und Futtermittel sowie pflanzliche Rohstoffe

Die Struktur des Bodens im Plangebiet geht auf Einwirkungen durch die Saaleeiszeit und die Weichseleiszeit zurück. In der erdgeschichtlich älteren Saaleeiszeit wurde das Plangebiet von Inlandgletschern überfahren. Die hinterlassene Grundmoräne liegt heute als Geschiebelehm vor und wurde ab einer Tiefe von 1.60 m unter Geländeoberkante im Plangebiet angetroffen. Sie ist schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig. Der Grundmoräne liegen Schmelzwassersande und Flugsande der jüngeren Weichseleiszeit auf. Diese Sandschicht hat im Plangebiet eine gemessene Mächtigkeit von 1,4 m bis zu 3.90 m . Sie wird von einer bis zu 0,5 m mächtigen Mutterbodenschicht (humoser Sand) überlagert.

Aus diesem Aufbau ergeben sich Eigenschaften des Bodens, die besonders für den Wasserkreislauf von Bedeutung sind. Die oberflächennah anstehenden Sande bewirken eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und haben gleichzeitig ein erhöhtes Wasserrückhaltevermögen. Daraus ergibt sich eine fördernde Wirkung auf die Grundwasserneubildung im ersten Grundwasserstock.

Zur näheren Untersuchung der hydrogeologischen Verhältnisse wurde das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, beauftragt, Details zu ermitteln und Gefährdungen für Grundwasser und Boden abzuschätzen. Dabei wurde der Untersuchungsraum auch auf das Rahmenplangebiet „Gifhorn Nord-West“ ausgedehnt, um eine gesamtäumliche Beurteilung der hydrologischen Auswirkungen im zukünftigen Siedlungsbereich von Gifhorn zu erhalten.

Das Ing.-Büro bsp kommt in seinem Gutachten vom 11.10.2005 nach Baugrunduntersuchungen und Laborversuchen zum Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet eine Schichtmächtigkeit der anstehenden Sande von 1,40 m bis 3,90 m vorliegt und der Boden damit sehr gute Versickerungseigenschaften aufweist. Das Büro empfiehlt daher, im zukünftigen Baugebiet das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern, um die bisherigen natürlichen Grundwasserneubildungsraten zu erhalten und zu verbessern.

Das gesamte Gutachten liegt im Rathaus der Stadt Gifhorn zur Einsicht vor.

Aus landwirtschaftlicher Sicht zählt der Boden im Plangebiet eher zu einem ertragsarmen Standort. Auf den silikatarmen Mittel- und Feinsanden hat sich ein Podsol entwickelt, ein saurer, nährstoff- und humusarmer Bodentyp mit geringem Bodenleben. Durch eine angepasste Düngung, Beregnung und Bewirtschaftung ist es allerdings möglich, auch auf diesen Böden ertragreich zu wirtschaften. Solche bewirtschaftungsbedingten agrarischen Maßnahmen haben zu einer deutlichen Überprägung des Bodens geführt.

Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen (Altlasten oder Altstandorte) im Planbereich liegen der Stadt Gifhorn nicht vor.

Die Bewertung des Bodens hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt muss wegen seiner unterschiedlichen Funktionen hier differenziert vorgenommen werden. Für die Grundwasserneubildung und die Niederschlagswasserrückhaltung hat er eine hohe Bedeutung. Als Lebensraum Kleinlebewesen und als Grundlage für eine Bodenvegetation ist seine Bedeutung durch landwirtschaftliche Überprägung und Nutzung jedoch eingeschränkt und er hat daher in dieser Funktion eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz. In der Gesamtsicht wird dem Boden daher die Wertstufe 2 zugeordnet.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung des Bodens durch Straßenverkehrsflächen und Bauwerke zu. Voraussichtlich wird ein Bodenverlust von insgesamt 50.600 m² eintreten.

Die rechnerische Ermittlung dieses Wertes für den maximalen Bodenverlust ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Festsetzung	Baufläche	Grund- flächenzahl	Zulässige Überschreitung nach § 19 BauNVO	Maximal möglicher Bodenverlust
Wohnbaufläche	54.040 m ²	0,3	50 %	24.300 m ²
Wohnbaufläche	10.000 m ²	0,4	50%	6.000 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	6.470 m ²	0,4	50%	3.900 m ²
Verkehrsfläche	21.000 m ²			16.400 m ²
	Bestand: 4.600 m ²			
				50.600 m ²

Die Auswirkungen von Grünflächen auf das Schutzgut Boden sind je nach Funktion und Bauweise unterschiedlich zu bewerten.

Die Anlage eines Lärmschutzwalles in einer Grünanlage stellt zunächst einmal einen Eingriff in den natürlich gewachsenen Boden dar, da der Oberboden vollständig abgetragen wird. Durch die anschließende Überdeckung des Walles mit Mutterboden und Bepflanzung mit Gehölzen wird der Eingriff jedoch vollständig kompensiert.

Gleiches gilt für Grünanlagen, die mit Bänken, Wegen und Plätzen oder Spielgeräten ausgestattet sind und in erster Linie den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes zur Verfügung stehen sollen. Auch diese Bereiche werden durch die nachträgliche gärtnerische Gestaltung so wiederhergestellt, dass keine Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Anders die Grünanlagen unter den Hochspannungsleitungen. Hier kann der Boden durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Ruderalfluren und Brachflächen aufgewertet werden. Die Teilflächen, die so hergerichtet werden und vorzugsweise dem Naturschutz dienen, können daher als Ausgleich in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einfließen.

Eine ökologische Verbesserung stellen auch die Versickerungsflächen dar, die eine Mutterbodenschicht und eine Begrünung erhalten. Zur Sicherung der Versickerungsfunktion ist die dauerhafte Erhaltung einer belebten Bodenzone und der Versickerungsfähigkeit des Bodens zwingend erforderlich. Deswegen werden die entsprechend modellierten Flächen, deren Flächengröße im Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (agwa, 29.12.2006) mit 3.286 m² vorgegeben sind, als Aufwertung um eine Stufe angerechnet.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Mit der Ausweisung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen zwangsläufig verbunden und unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen wurde die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl jedoch auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Als weitere Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden die Grünflächen für Stadtgrün mit Straßenbegleitgrün und Lärmschutzwall sowie für die Freizeitgestaltung unter gartenbaulichen Aspekten so angelegt, dass Beeinträchtigungen nicht zurückbleiben.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Für die unvermeidbare Überbauung und Versiegelung von 50.600 m² Bodenfläche der Wertstufe 2 sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Grundsätzlich sollten Bodenverluste - entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des ehemaligen NLÖ - über die Bodenrückgewinnung durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind - wie es im Stadtgebiet von Gifhorn der Fall ist - kann der Ausgleich durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Brachflächen oder Ruderalfluren auf Ackerflächen hergestellt werden.

Im Plangebiet und tlw. außerhalb des Plangebietes werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 15.180 m² Fläche durchgeführt. Das entspricht einem Flächenverhältnis von 1 : 0,3 und kommt damit den „Naturschutzfachlichen Hinweisen ...“ nach.

Im Einzelnen werden die oben genannten Biotoptypen auf folgenden Flächen entwickelt:

Im Bebauungsplangebiet „Zur Laage III“

- unter den Hochspannungsleitungen auf einer Fläche von 8.800 m² und
- im Bereich der Versickerungsmulden auf einer Fläche von rd. 3.300 m².

Im Bebauungsplangebiet „Zur Laage II“

- unter den Hochspannungsleitungen auf einer Fläche von 3.000 m² innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Die Herrichtung der Ausgleichsflächen wird vom Vorhabenträger durchgeführt und finanziert. Die Realisierung der Maßnahme ist über die textliche Festsetzung Nr. 6 für den Bereich des Bebauungsplanes „Zur Laage III“ und über eine diesbezügliche Regelung im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und dem Vorhabenträger für den Bereich des Bebauungsplanes „Zur Laage II“ gesichert.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Grundwasser:

Naturräumlich ist das Plangebiet der Südheide zuzuordnen. Es wird im Süden durch die Allerniederung und im Osten durch die Iseniederung begrenzt. Die hydrogeologische Situation ist durch die Trennung des Grundwasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die weichseleiszeitlichen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unterhalb der bis zu 15 m mächtigen Sande liegt die Hauptmoräne der Saaleeiszeit (vergl. A. Schutzgut Boden) mit einer Mächtigkeit von max. 20 m und bildet die trennende Einheit zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter. Das untere Grundwasserstockwerk ist das Entnahmestockwerk für die Trinkwassergewinnung.

Für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn wird zurzeit ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird das Plangebiet in der Schutzzone III A liegen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden - in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde - die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der ehemaligen Bezirksregierung Braunschweig zu beachten sein.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung von rd. 5,06 ha Fläche wird der Oberflächenabfluss erhöht, während gleichzeitig die Versickerung von Niederschlagswasser entsprechend abnimmt. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt wurden im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens untersucht (bsp-ingenieure, 11.10.2005). Zusammenfassend wird im Gutachten folgendes Ergebnis festgestellt:

„Auf Grundlage der durchgeführten Literaturrecherche und der weiteren oberflächennahen Erkundung des Baugrundes sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung in Bezug auf die Grundwasserentnahme vorwiegend durch das Wasserwerk Gifhorn zu besorgen.

Für weitere Planungen ist zu berücksichtigen, dass die unbelasteten Oberflächenwässer vor Ort durch entsprechend ausgelegte Versickerungsanlagen zu versickern sind.“

Das gesamte Gutachten liegt im Rathaus der Stadt Gifhorn zur Einsicht vor.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate bieten sich Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an, da die Bodenstruktur entsprechende Eigenschaften aufweist. Wie oben bereits ausgeführt, sind derartige Maßnahmen im öffentlichen Raum wie auch für private Flächen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen führen wie gutachtlich festgestellt dazu, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme

Großklimatisch ist das Plangebiet mit seiner Umgebung durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf. Es handelt sich um einen homogenen Raum mit nur geringen Reliefunterschieden. Die makroklimatischen Ausgangsbedingungen sind daher als einheitlich zu betrachten.

Aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsraum liegt ein Freilandklima vor, das durch eine starke Amplitude der Temperaturen im Tagesgang und nächtlicher Abkühlung geprägt ist. Die klimatischen Ausgleichsleistungen und Frischlufttransporte sind aufgrund des nur leichten Nordsüd-Gefälles im Plangebiet jedoch gering. Nennenswerte Kaltluftbewegungen im Austausch mit thermisch belasteten Stadtgebieten finden nicht statt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der erfahrungsgemäß geringen schädlichen Immissionen eines Wohngebietes ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung ist wenig erlebnisreich und eher monoton. Es handelt sich um einen Bereich, der landwirtschaftlich genutzt wird und daher weitgehend frei von strukturierenden Gehölzen ist. Als landschaftsstörende Elemente wirken die Hochspannungsleitungen, die diagonal über den Planbereich gespannt sind sowie die in Sichtweite verlaufenden Bundesstraßen 4 westlich und B 188 südlich des Plangebietes.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung wird ein monoton wirkender Landschaftsteil in einen Siedlungsbereich umgewandelt. Das neue Wohngebiet wird sich mit seinen Gartenbereichen und den Grünzügen und -flächen harmonisch in den Landschaftsraum einfügen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht eintreten, vielmehr ist von einer Belebung und Verbesserung auszugehen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen sind gegenstandslos, da die Planung selbst zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes führt.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Innerhalb von landwirtschaftlich intensiv genutzten Räumen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Planungsraum, d.h. im Plangebiet mit seiner Umgebung, ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der agrarischen Kulturlandschaft dominierend.

Eine Beeinträchtigung der ökologischen Vielfalt durch den Verlust der Ackerflächen und der wenigen randständigen Lebensräume wird durch die allgemeine Verbreitung dieser Biotoptypen im hiesigen Naturraum aufgefangen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die zusätzliche Bebauung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt führen wird.

b) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Bestandsaufnahme und Vermeidung / Verringerung von schädlichen Auswirkungen

Lärmimmissionen:

Für die Gewährleistung von gesunden Lebensverhältnissen im zukünftigen Wohngebiet sind die Verkehrslärmimmissionen von den nahe gelegenen Bundesstrassen 4 und 188 zu berücksichtigen. Zur Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (Bonk – Maire – Hoppmann; 23.10.2003).

Die Lärmberechnungen ergaben, dass der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau – sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten wird.

Zur Minderung von Lärmimmissionen werden vom Gutachter Maßnahmen vorgeschlagen, die insbesondere die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der B 188 und passiven Schallschutz an den Gebäuden beinhalten.

Mit der Errichtung des Lärmschutzwalles und der Festsetzung detaillierter Vorgaben für den Bau der Wohngebäude werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 gewährleistet. Nähere Einzelheiten sind der Begründung in Abschnitt B 6 „Altlasten / Immissionsschallschutz“ zu entnehmen.

Elektromagnetische Felder:

Das Plangebiet wird von einer 110 / 50 kV- Hochspannungsleitung in seinem nordöstlichen Bereich überspannt. Eine weitere 110 / 20 kV-Leitung verläuft westlich des Plangebietes in einer Entfernung von gemittelt 200 Meter.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte werden im Plangebiet eingehalten. Gleichwohl sind die Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern bis heute nicht restlos geklärt. Um Gefährdungen für die zukünftigen Bewohner des Gebietes auszuschließen, wurde gutachtlich eine Messung und Bewertung der Feldstärken bereits bei der Konzeptplanung Gifhorn Nord-West im Jahr 1993 durchgeführt.

In Kapitel 3 - Bewertung der Messergebnisse - wird im Gutachten ausgeführt, dass die in der DIN-VDE 0848 festgelegten „Richtwerte“ für das elektrische und magnetische Feld in der Umgebung der Leitungen zu keiner Zeit und an keinem Ort überschritten wurden. Der Gutachter kritisiert allerdings die in der DIN-Norm festgelegten Werte und vertritt die Auffassung, dass unter dem Blickwinkel des vorbeugenden Gesundheitsschutzes diese Werte als viel zu hoch anzusehen sind.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Messungen vor Ort, einer umfassenden Literaturrecherche und unter der Annahme, dass eine Strombelastung von 200 Ampere nicht überschritten wird, wird vom Gutachter ein Abstand von 60 m zur 110 / 50 kV-Leitung und 50 m zur 110 / 20 kV-Leitung empfohlen.

Diese Abstandsempfehlungen werden für alle empfindlichen Nutzungen wie Wohnbebauung, Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Freizeitanlagen ausgesprochen.

Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wurden diese empfohlenen Abstände bereits in den Rahmenplan Gifhorn Nordwest und in die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen und werden auch im vorliegenden Bebauungsplan eingehalten.

c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Auf den engen Zusammenhang zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wurde bereits unter „Schutzgut Boden“ eingegangen. Weitere Wechselwirkungen, die von besonderer Bedeutung und von der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde intensive Landwirtschaft vermutlich fortgeführt werden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur planerischen Vorbereitung des Baugebietes „Zur Laage III“ wurde die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die auf einer Stadtentwicklungsplanung basiert. In dieser Planungsphase wurden Alternativen untersucht und als ungeeignet verworfen. Unter anderem auch, weil im Landschaftsplan Gifhorn der Planbereich unter ökologischen Aspekten für eine Siedlungserweiterung empfohlen wird, da andere Standorte mit weitergehenden Belastungen für den Naturhaushalt verbunden wären.

Zur Lage der Trasse für die Straßenverbindung zwischen dem innerstädtischen Verkehrsnetz und der Kreisstraße 33/1 mit Anschluss an die Bundesstraße 4 gibt es keine realistischen Alternativen, da die damit beabsichtigte Vermeidung zusätzlicher Belastungen auf der Hamburger Straße nur auf diesem Wege zu erzielen ist. Für die künftige Verkehrsbeziehungen zwischen dem Kernstadtbereich und dem geplanten Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße 33/1 kann eine angemessene Verbindung nur durch die vorgesehene Trasse hergestellt werden. Insofern ist die auch die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Straße aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen folgerichtig und anderen Möglichkeiten vorzuziehen.

5. **Zusätzliche Angaben**

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamt für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zugrunde. Eine Biotop-typenkartierung und eine Pflanzenartenaufnahme wurde im Mai/Juni 2006 durchgeführt.

Zur Beurteilung zukünftiger Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Daten des Verkehrsentwicklungsplanes (2002) verwendet und daraus Belastungswerte für die örtlichen Gegebenheiten ableitet.

Mit einem geohydrologischen Gutachten wurde die Boden- und Grundwassersituation ermittelt, um Hinweise für die Behandlung des Niederschlagswassers zu ermitteln. Dieses Gutachten wurde im Zusammenhang mit dem Entwicklungsbereich Gifhorn Nord-West erstellt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die verkehrliche Belastung aus dem zukünftigen Wohngebiet oder die Entwicklung der künftigen Niederschlagsmengen auf allgemeinen Annahmen oder Prognosen und unterliegen damit einem Fehlerrisiko. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden.

Für die Beurteilung der Wirkung von elektromagnetischen Feldern auf die Gesundheit des Menschen sind die wissenschaftlichen Erkenntnisse noch nicht gesichert, zum Teil liegen gegensätzliche Ergebnisse und Schlussfolgerungen vor. Im Bebauungsplan werden daher die Abstandsempfehlungen umgesetzt, die im Gutachten vom Institut ECOLOG aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes abgegeben werden.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen werden regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren überprüft.

Flächen zum Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen werden visuell darauf kontrolliert, ob die Art und Weise der tatsächlichen Umsetzung und Entwicklung mit der Planung übereinstimmt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt werden durch entsprechende Messungen der Grundwasserstände überprüft. Dazu werden Beobachtungsbrunnen im Plangebiet angelegt.

Die Überprüfung der schalltechnischen Prognose erfolgt durch Schallmessungen zwei Jahre nach Herstellung der Erschließungsanlagen.

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gifhorn und östlich der Bundesstraße 4 und nördlich der Bundesstraße 188. Es umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 13,6 Hektar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einer Fläche für den Allgemeinbedarf.

Ein weiteres Ziel ist die planungsrechtliche Ausweisung eines Teilstückes einer Straßenverbindung zwischen der Hamburger Straße und der Kreisstraße 33/1 mit Anbindung an die Bundesstraße 4. Dieses Teilstück stellt gleichzeitig die Haupterschließung für das neue Wohngebiet dar.

Im gesamten Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort obligatorisch vorgeschrieben. Diese Vorschrift gilt sowohl für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch für die privaten Grundstücksflächen und hat neben einer wirtschaftlich günstigen Erschließung auch die Erhaltung der Grundwasserneubildung zum Ziel.

Die Umweltprüfung hat zum Ergebnis, dass Verkehrslärmimmissionen und mögliche Auswirkungen der Hochspannungsleitungen auf die Gesundheit des Menschen zu berücksichtigen sind. Weiter sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mit der Planung verbunden, die das Schutzgut Boden betreffen und Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt haben können.

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraßen 4 und 188, sodass Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohner des Baugebietes zu erwarten sind. Gutachtlich wurden die Lärmimmissionen berechnet und auf Grundlage der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung bewertet. Festgestellt wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, sodass die vom Gutachter vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen, nämlich die Anlage eines Lärmschutzwalles und der Einbau schalldämmender Materialien an den Wohngebäuden, im Bebauungsplan verbindlich vorgeschrieben werden.

Auswirkungen der Hochspannungsleitung

Durch das Plangebiet führt eine 110- kV Hochspannungsleitung, die ein elektromagnetisches Feld erzeugt. Die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte werden im Plangebiet eingehalten.

Im Rahmen eines Gutachtens wurden die Feldstärken im Plangebiet gemessen und bewertet, da die Auswirkungen von elektromagnetischen Feldern auf die Gesundheit des Menschen wissenschaftlich noch nicht endgültig geklärt sind. Vom Gutachter werden aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes Abstände zu den Leitungen empfohlen, die von sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Kindergärten etc.) eingehalten werden sollten. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan ein Streifen unter der Leitung - jeweils 60 m zu beiden Seiten - von einer Wohnbebauung freigehalten.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter des Naturhaushaltes durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Daraus wurden folgende Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen abgeleitet und im Bebauungsplan festgelegt:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß
- Obligatorische Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen
- Begrünung des Lärmschutzwalles mit standortheimischen Gehölzen

Zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben in der Abwägung festgelegt und werden vom Vorhabenträger auf eigene Kosten im Plangebiet umgesetzt. Diesbezüglich sind entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen. Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen als Ausgleich für 50.600 m² Bodenverlust:

- Bepflanzung einer 11.880 m² großen Fläche mit standortheimischen Gehölzen und Entwicklung als Siedlungsgehölz, Ruderalflur und Brachfläche
- Gärtnerische Anlage der Versickerungsmulden zur Bildung einer belebten Bodenzone auf einer Fläche von rd. 3.300 m².

Die Überwachung (Monitoring) der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen wird nach Fertigstellung des Baugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dazu ist eine Schallmessung im Baugebiet vorgesehen, um die vorab errechneten Lärmwerte und die Wirkung des Lärmschutzwalles zu überprüfen. Zudem werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen. Damit verbunden ist eine jährliche Aufzeichnung der Grundwasserstände anhand der eingebrachten Beobachtungsbrunnen.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Boden	<u>50.600 m²</u> stark überprägter, ehemals landw. Boden (Wertstufe 2)	Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß. Obligatorische Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen Begrünung des Lärmschutzwalles mit standortheimischen Gehölzen	Versiegelung	Bepflanzung einer <u>11.880 m²</u> großen Fläche mit standortheimischen Gehölzen und Entwicklung als Siedlungsgehölz, Ruderalflur und Brachfläche Gärtnerische Anlage der Versickerungsmulden zur Bildung einer belebten Bodenzone auf einer Fläche von rd. <u>3.300 m²</u> .

D. Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Der Bau der Planstraße A erfolgt seitens der Stadt Gifhorn. Die Baumaßnahme ist Bestandteil einer neuen innerörtlichen Straßenverbindung und wird im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) gefördert.

Die Realisierung der übrigen Verkehrsflächen (Planstraßen B-H) erfolgt auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages in Kombination mit einem Erschließungsvertrag. Der Erschließungsträger (Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft) wird die fertig gestellten Straßen an die Stadt übertragen. Eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist daher nicht erforderlich.

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

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Besitz der Stadt Gifhorn oder der städtischen Grundstücksgesellschaft. Für die übrigen Flächen gibt es zumindest Vereinbarungen auf privatrechtlicher Basis. Damit ist die Verfügbarkeit über alle Flächen gesichert, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Für den Weiterbau der Bruno-Kuhn-Straße (Planstraße A) ist eine Förderung durch GVFG-Mittel beantragt. Die Herstellungskosten für die innere Erschließung des Plangebietes werden von der GEG übernommen: Einzelheiten werden in einem Bauplanungsvertrag geregelt

E) Flächenbilanz

Bisherige Festsetzungen (im Bebauungsplan Nr. 22 „Schulzentrum Gamsen“, Ortschaft Gamsen)

Fläche für den Gemeinbedarf ca. 41.000 m²

Geplante Festsetzungen:

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 6.470 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 63.980 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 15.705 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 5.350 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 44.085 m ²
Versorgungsfläche (Elektrizität) :	ca. 30 m ²

Geltungsbereich insgesamt: ca. 135.620 m²

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Um ein möglichst attraktives und harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes“ zu erzielen, wird gemäß § 56 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, angrenzenden Bebauung sowie ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen für die individuelle Planung und Gestaltung der künftigen Bebauung abgesteckt.

Bei den Bestimmungen über Dachformen und –neigungen wurde das Plangebiet in 3 Teilbereiche untergliedert.

- Für das Teilgebiet 1 orientieren sich die Regelungen an der östlich benachbarten Bebauung, die durch eine einheitliche Dachlandschaft mit hellroten Satteldächern geprägt ist.
- Für das Teilgebiet 2 ist eine eher kompakte Bebauung mit flach geneigten Dächern vorgesehen. Hier sollen Gebäude mit zweigeschossigem Erscheinungsbild und niedrigen Verbindungsbauten entstehen; auf der Basis dieser Konzeption werden entsprechende Dachneigungen und Traufhöhen bestimmt.
- Das Teilgebiet 3 umfasst Flächen nördlich der Planstraße A. In diesem Bereich wird eine relativ große Bandbreite unterschiedlicher Gebäudeformen und Dachfarben zugelassen.

zu § 1 – Geltungsbereich / Allgemeines

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift gilt nur für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 „Zur Laage III“, Ortschaft Gamsen.

Im Hinblick auf die Vorschriften über die Gebäude- und Traufhöhen war es erforderlich, klar definierte Bezugshöhen vorgegeben.

Bei den Bestimmungen zur farblichen Gestaltung sollten möglichst konkrete und nachvollziehbare Angaben verwendet werden. Es wurde daher die Farbkarte RAL-840-HR als Orientierung gewählt.

zu § 2 - Gebäudehöhen

Um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wurden Obergrenzen für die Firsthöhen der Gebäude bestimmt. Außerdem wurden für die Teilgebiete 1 und 2 differenzierte Bestimmungen über die jeweiligen Traufhöhen vorbereitet.

Für die eingeschossigen Gebäude mit Satteldach (Teilgebiet 1) wurden Traufhöhen von 3,0 m bis 4,5 m vorgegeben, der noch einen angemessenen Spielraum für Variationen der Geschosshöhen lässt. Damit soll insbesondere vermieden werden, dass durch „geschickte“ Höhenplanung rechnerisch noch eingeschossige Gebäude entstehen, die optisch jedoch den Eindruck der Zweigeschossigkeit erwecken und somit das Siedlungsbild überfrachten und dadurch stören würden.

Für den Teilbereich 2 wird eine kompakte Bebauung mit flach geneigten Dächern und einem zweigeschossigem Erscheinungsbild, bezogen auf die Hauptbaukörper, angestrebt; aus diesem Grund werden hier Traufhöhen zwischen 5,00 und 6,50 vorgeschrieben.

In allen Teilgebieten wird die Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden vorgegeben. Damit soll vermieden werden, dass durch hochgesetzte Kellergeschosse ebenfalls eine optische Zweigeschossigkeit entsteht.

zu § 3 – Dächer

Dächer als wesentliche Merkmale von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsteiles entscheidend. Daher wurden insbesondere zu den Dachformen und -neigungen sowie zu den Dachfarben konkrete Bestimmungen formuliert, die ein ausgewogenes Ortsbild gewährleisten aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zulassen.

Die im Raum Gifhorn traditionelle Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung um 40 Grad und einzelnen Dachvariationen wie dem Krüppelwalm. In diesem Sinne entstand vor einigen Jahren eine relativ einheitliche Bebauung östlich des Plangebietes.

Diese Gestaltungselemente sollen auch für die benachbarten Bereiche im Süden des neuen Baugebietes angewendet werden (Teilgebiet 1). Um eine harmonische Dachlandschaft zu erhalten, werden hier nur Satteldächer mit einheitlicher Firstrichtung und einheitlicher Dachfarbe (helles Ziegelrot) zugelassen.

Für die Materialwahl und die Gestaltung der Außenwände bestehen dagegen vielfältige Wahlmöglichkeiten. Insofern gibt es auch hier trotz der einheitlichen Dachformen noch einen angemessenen Spielraum für ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild.

Für den zentralen Bereich des Baugebietes (Flächen beiderseits der Planstraße E) wird die Realisierung einer einheitlichen und eher kompakten Bebauung angestrebt. Die Merkmale des hierfür erarbeiteten Entwurfes (zweigeschossiges Erscheinungsbild mit flach geneigten Dächern, eingeschossige Verbindungsbauten) sind in die gestalterischen Vorschriften für das Teilgebiet 2 eingeflossen.

Die Planstraße A gliedert das Baugebiet in unterschiedliche Bereiche. Im nördlichen Teil des Plangebietes (Teilgebiet 3) sieht der Bebauungsplan eine eher lockere Baustruktur mit einem leicht geschwungenem Verlauf der Planstraße B vor.

Daher soll hier ein deutlich größerer Spielraum für die individuelle Gestaltung der Wohngebäude ermöglicht werden, zumal auch die seit längerer Zeit vorhandene Bebauung in den östlich benachbarten Bereichen (Jahnweg, Lönsweg) unterschiedliche Gestaltungsmotive und Dachfarben aufweist.

Weitere Bestimmungen, u.a. für die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden, gelten für alle 3 Teilgebiete in gleicher Weise: Garagen, Nebengebäude und offene Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, werden optisch als ein Gebäude wahrgenommen. Um keinen Gestaltungsbruch in der zusammenhängenden Dachfläche zu bekommen, wurde festgelegt, dass auch diese Anbauten die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen haben. Für separat stehende Garagen, Nebengebäude und offene Garagen wurde auch eine abweichende Dachneigung bis hin zum Flachdach zugelassen.

In neuerer Zeit werden zunehmend Dachsteine mit Engoben, Glasuren oder sonstigen Behandlungen angeboten, die u.a. den Pflegeaufwand der Dachsteine reduzieren sollen. Durch diese Materialbeschaffenheit werden jedoch glänzende, schimmernde, farblich changierende und spiegelnde Effekte erzielt, die das ansonsten harmonische, relativ natürlich wirkende Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen können. Daher wurden alle Maßnahmen, die einen solchen Effekt der Dachoberfläche bewirken, ausgeschlossen.

Zur Förderung einer nachhaltigen Energienutzung werden ausnahmsweise auch verglaste Flächen und Solaranlagen sowie mit entsprechenden Bepflanzungen begrünte Dächer („Gründächer“) zugelassen. Hier war abzuwägen zwischen einer streng homogenen Dachlandschaft und dem „Aufweichen“ der strengen Homogenität zugunsten der Zulassung von ökologisch und energiewirtschaftlich sinnvollen und fortschrittlichen Technologien zur Energieeinsparung, Energieerzeugung oder Effektivitätssteigerung der verwendeten Energie. Gründächer, Solaranlagen oder Glasflächen gehören mittlerweile zum alltäglichen Ortsbild. In ihrer optischen Wahrnehmung werden sie vom Betrachter nicht mehr als ungewohnt, fremd oder gar verunstaltend wahrgenommen.

Bunte Dachsteine wie z.B. in den Farben Hellblau, Lila, Gelb oder bunt gemustert werden jedoch als ungewohnt und störend empfunden, da sie durch ihre Auffälligkeit zu stark ins Blickfeld des Betrachters rücken. Die Verwendung solcher Materialien wurde daher ausgeschlossen. Die Zulassung von Gründächern, Solaranlagen und Glasflächen wird dagegen aus den genannten Gründen für vertretbar erachtet.

Damit auch Gebäude, die unterschiedlichen Eigentümern gehören (wie z.B. Doppelhäuser) einheitlich gestaltet werden und somit als ein Gebäude wirken, wurde die einheitliche Ausführung vorgeschrieben. Darüber hinaus wurden die Variationen der Dachgestaltung durch Gauben und Einschnitte reglementiert. Damit soll vermieden werden, dass eine Vielzahl von unterschiedlichen Dachgestaltungen eine Disharmonie im Ortsbild entsteht, die den bisherigen Siedlungscharakter in diesem Bereich stören würde. Die gewählten Regelungen lassen den Bauherren jedoch noch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die dem Wunsch nach einer individuellen Architektur ausreichend Raum lassen.

zu § 4 – Fassadenmaterialien

Zu den Fassadenmaterialien wurden nur wenige Vorgaben gemacht. So wurden lediglich stark wirkende und ein harmonisches Bild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, ausgeschlossen. Zu Art und Farbe der Materialien wurden keine weiteren Vorgaben gemacht, um den Bauherren möglichst große Spielräume in der Fassadengestaltung einzuräumen. Denn in der Regel tritt die Fassadengestaltung durch die nachfolgende Bepflanzung und Begrünung der Gärten und Straßen etwas zurück. Insofern wurde größeres Augenmerk auf eine harmonische Dachlandschaft gelegt, da hiervon eine stärkere Wirkung auf den Betrachter ausgeht.

zu § 5 – Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und somit zum Gesamtbild eines Siedlungsbereiches bei. Um eine großzügige Wirkung des Siedlungsbereiches und somit insbesondere des Straßenraumes zu erreichen, wurden Einfriedungen entlang von öffentlichen Flächen nur in einer Höhe bis zu 0,80 m zugelassen.

Die Vorgärten als eine Art „Visitenkarte“ ihrer Eigentümer und letztlich auch aller Straßenanlieger sind in das Siedlungsbild einbezogen. Aus diesem Grund wurden auch für die an öffentliche Flächen grenzenden Grundstücksflächen in einer Tiefe bis 5,0 m besondere Regelungen getroffen, die einerseits dem Siedlungsbild und andererseits dem Wunsch der Anwohner nach Privatsphäre und individueller Gestaltung Rechnung trägt. Die Wahl des Materials für die Einfriedungen wurde daher freigestellt. Um jedoch einen höheren Anreiz zu „grünen“ Einfriedungen mit Gehölzen zu schaffen, gibt es hierzu Sonderregelungen.

Gifhorn, 09.07.2007



Birth
Bürgermeister

