

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus"

Ortschaft Gamsen

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

I) Bebauungsplan**TEIL 1**

A) Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Bestand	4
3. Konzeptionelle Idee	5
4. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes	8
5. Raumordnung und Landesplanung	9
6. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
7. Fachplanungen	11
8. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes	12
9. Städtebauliche Zielvorstellungen	13
B) Planungsinhalte / Festsetzungen	14
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
2. Art der baulichen Nutzung	14
3. Maß der baulichen Nutzung	18
4. Bauweise	19
5. Überbaubare Grundstücksflächen	19
6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	20
7. Flächen für den Luftverkehr	21
8. Verkehr	21
9. Grünflächen	27
10. Waldflächen	31
11. Belange der Landwirtschaft	31
12. Ver- und Entsorgung	32
13. Altlasten / Baugrund	34
14. Immissionsschutz	36
15. Grünordnung	45
16. Ablauf des Planverfahrens	48
17. Nachrichtlich übernommene Darstellungen	55
C) Realisierung der Planung	56
1. Durchführung der Erschließung	56
2. Bodenordnende Maßnahmen	56
3. Kosten / Finanzierung	56
4. Archäologie	56

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

D) Flächenbilanz

57

TEIL 2

Umweltbericht

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt den "Sozial- und Gesundheitscampus" zwischen Bromer Straße (B 188) und Hamburger Straße zu etablieren. Die Großflächigkeit und die exponierte Lage sowohl am östlichen Ortsrand gegenüber dem Mühlenmuseum als auch in Angrenzung an die Hamburger Straße machen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes erforderlich.

Betreiber des Campus sind der Verein „Diakonische Heime Kästorf e.V.“ und die Kreiskrankenhaus Gifhorn GmbH. Gemeinsam sollen zeitgemäße Pflege- und Versorgungsstrukturen aufgebaut werden, um ein umfangreicheres Versorgungsangebot für die Bevölkerung anbieten zu können. Gerade die Schnittstelle zwischen Pflege und medizinischer Versorgung gewinnt immer größere Bedeutung.

2. Bestand

Das bestehende Kreiskrankenhaus Gifhorn wurde im Jahre 1947 bis 1951 in einem ersten Teilbereich erstellt, der 1970 bis 1971 erweitert wurde. Trotz erheblicher An- und Umbauten in Folge ist auch weiterhin ein hoher Modernisierungsbedarf gegeben. Selbst langwierige Umbauarbeiten bringen dauerhaft keine grundlegenden ablauforganisatorischen Verbesserungen, so dass die Anforderungen an einen modernen Klinikbetrieb an dem jetzigen Standort nicht erfüllt werden können.

Zentrale Aufgabe des Kreiskrankenhauses ist die wohnortnahe, umfassende Behandlung zu gewährleisten.

An dem vorhandenen Standort ergeben sich weiterhin Nutzungskonflikte mit der bestehenden Nachbarschaft sowie nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund von geringer Flächenverfügbarkeit.

Nutzungskonflikte gehen hauptsächlich vom Besucher- und Zulieferverkehr aus. Im Jahr 2007 wurden rd. 15.800 Patienten stationär und rd. 25.800 ambulant behandelt. Der vorhandene Hubschrauberlandeplatz zur Notfallversorgung ist auf dem bestehenden Areal nicht vorhanden. Er liegt in 10-minütiger Entfernung (Fahrt mit dem Rettungswagen) inmitten eines Waldstückes, wo die Betreibung nur noch mit einer Sondergenehmigung möglich ist.

Insgesamt besteht aufgrund der vorgenannten Faktoren nur geringes Potential zur Erweiterung bzw. Attraktivitätssteigerung am alten Standort.

Gleichzeitig plant der Diakonische Heime Kästorf e.V. eine Sanierung und Erweiterung ihres Alten- und Pflegeheimes "Christinenstift".

Der bauliche Bestand reicht bis in die 50-er Jahre zurück. Durch Anbauten und Erweiterungen wurde auch hier dem stetig wachsenden Bedarf Rechnung getragen. Um die vorhandenen Gebäude den zeitgerechten Anforderungen anzupassen, ließ der Dia-

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

konische Heime Kästorf e.V. Untersuchungen zu einem Umbau und Sanierung der vorhandenen Gebäude bei laufendem Betrieb durchführen. Die Chance gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus den "Sozial- und Gesundheitscampus" zu etablieren, eröffnet neue Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude, bei gleichzeitiger Erweiterung der bestehenden Anlage.

3. Konzeptionelle Idee

Bei der Wahl des Standortes war entscheidend, dass im Osten der Stadt Gifhorn Einschränkungen durch die Osttangente und die Seenlandschaft, sowie verdichtete Wohnbebauung besteht. Innerhalb dieser Begrenzung stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, außerdem sind diese Stadtbezirke überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Westlich bildet die Bundesstraße B 4 mit den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten und im Süden Bahnhof sowie die Kläranlage mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen die Einschränkungen.

Mit dem jetzt gewählten Standort bleibt die Klinik relativ zentrumsnah und ist trotzdem als "Klinik im Grünen" gut in die Umgebung einzubinden.

Der Standort bietet zudem verkehrsgeographisch und infrastrukturell eine sehr gute Einbindung durch die B 188, die Hamburger Straße und die Nähe zur B 4.

Mit der räumlichen Nähe zum Christinenstift der Diakonischen Heime e.V. besteht die Möglichkeit in Ergänzung des Bestandes einen Sozial- und Gesundheitscampus zu entwickeln.

Das Umfeld des neu gewählten Standortes bietet – im Osten die Iseae mit Ausflugslokal und Bootsverleih, im Süden das überregional bedeutsame Mühlenmuseum – eine zusätzliche Steigerung der Attraktivität des Standortes.

In direkter Nachbarschaft zum neuen Kreiskrankenhaus befinden sich keine störenden oder stark emittierenden Nutzungen, die nicht durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden können. Die Klinik selbst kann einen ausreichend großen Schutzabstand einhalten.

Der Landschaftsplan (Karte 7) sieht die Ostgrenze der Siedlungsentwicklung im Norden entlang des Dannheidegrabens, die in südlicher Richtung an das bestehende Baugebiet Robinienweg zurückspringt. Östlich dieser Linie liegt ein Bereich als "Schwerpunkt für die Förderung landschaftsbezogener Erholungsangebote". Gemäß der Definition ist eine bauliche Entwicklung nicht generell ausgeschlossen, soll allerdings die genannte Zweckbestimmung erfüllen.

Da für diese Standortwahl die oben angesprochenen besondere Vorzüge zu sehen sind und es sich bei dem "Sozial- und Gesundheitscampus" zukünftig um größere Einzelbauvorhaben (Einzelbaukörper) handeln wird, deren Freiflächenstruktur sich mit dem Landschaftsraum vernetzt, wird eine Vereinbarkeit für das Sondervorhaben "Sozial- und Gesundheitscampus" gesehen.

Kreiskrankenhaus

Durch den Neubau des Kreiskrankenhauses mit einer verbesserten Wirtschaftlichkeit wird auch den Veränderungen im Gesundheitswesen Rechnung getragen. Bei der Neuplanung ist die Zahl der Betten unverändert mit rd. 350 vorgesehen. Damit kann

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

von einer langfristigen Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Krankenhausleistungen und einer wirtschaftlichen Betriebsgröße ausgegangen werden. Die bisher zur Versorgung der Bevölkerung bereitstehenden Fachbereiche und Fachabteilungen werden an dem neuen Standort auch weiterhin zur Verfügung stehen. Hierzu zählen Allgemein- und Viszeralchirurgie, Orthopädie und Unfallchirurgie, Medizinische Klinik I (Herz- Kreislauf-, Gefäß- und Lungenkrankheiten), Medizinische Klinik II (Gastroenterologie, Stoffwechselkrankheiten und Onkologie), Gynäkologie und Geburtshilfe, Kinder- und Jugendmedizin, Anästhesiologie mit operativer Intensiv- und Rettungsmedizin sowie Hals-Nasen-Ohren Heilkunde. Zusätzlich besteht die Planung Einrichtungen wie z. B. medizinische Rehabilitation, eine Tagesklinik und ambulante Operationssäle zu etablieren.

Im Erdgeschoss sollen - neben Empfang und weiteren in Beziehung zur Hauptnutzung stehende Einrichtungen wie z. B. Cafeteria; Frisör - diagnostische Funktionseinheiten mit kurzem Weg zu der Notaufnahme entstehen; ambulante Eingriffe werden durch eine Tagesklinik ermöglicht. Im ersten Obergeschoss werden Operationssäle und Überwachungsstationen (Intensiv- und Intermediate Care Stationen), sowie die Frauen-, Kinder- und Jugendklinik eingerichtet. Im zweiten Obergeschoss befinden sich die normalen Pflegestationen.

Für den Neubau wird auch weiterhin das Konzept einer "Klinik im Grünen" verfolgt. Neben einer dreigeschossigen, aufgelockerten Bebauung und einer besonders hohen Anzahl natürlich belichteter Räume, wird vor allem Wert auf eine attraktive, ökologische und gestalterisch anspruchsvolle Freiraumgestaltung des Geländes mit hoher Verweilqualität gelegt.

Die Lage des Gebäudes im Gelände bestimmt sich zum einen durch die Erschließung, vor allem aber durch den Entwurfsansatz. Von allen Pflgetrakten aus sind Ausblicke in die Iseniederungen möglich, um den landschaftlich reizvollen Außenbezug für die Pflegebereiche sicherzustellen.

Durch die Anordnung von Gärten und Höfen zwischen den Nutzungseinheiten wird der überwiegende Teil der Räume direkt mit Tageslicht versorgt und kann natürlich belüftet werden.

Alle zu klimatisierenden Funktionsstellen sind nach Norden orientiert.

Die Außenanlagen staffeln sich in ihrer Nutzungsintensität vom locker bepflanzten Landschaftsraum bis hin zu intensiven Nutzungszonen in den Gärten oder Parkanlagen. Damit vernetzt sich die Gebäudestruktur mit der Landschaft, deren Nutzungs- und Gestaltungsintensität zu den Grundstücksgrenzen hin abnimmt und einen natürlichen Übergang in die weitere Umgebung schafft. Teilbereiche der Dachlandschaft werden extensiv begrünt, um das angestrebte Konzept zusätzlich zu unterstützen.

Der Neubau bindet sich in die Umgebung ein, ohne die angrenzende Wohnbebauung zu dominieren oder den Landschaftsraum zu zerschneiden.

Diakonische Heime in Kästorf e.V.

Im Bestand bietet das Christinenstift 165 Plätze für Senioren in unterschiedlichen Pflegestufen. Der bauliche Bestand reicht bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts zurück. Durch Anbauten und Erweiterungen wurde auch hier dem stetig wachsenden Bedarf Rechnung getragen.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Um die vorhandenen Gebäude den zeitgerechten Anforderungen anzupassen, ließen der Diakonische Heime Kästorf e.V. Untersuchungen zu einem Umbau und Sanierung der vorhandenen Gebäude bei laufendem Betrieb durchführen. Die Chance gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus den "Sozial- und Gesundheitscampus" zu etablieren, eröffnete neue Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude, bei gleichzeitiger Erweiterung der bestehenden Anlage.

Die Planung sieht vor, in dem Neubau 150 Einbettzimmer mit integrierter Badezelle im neuesten Standard zu errichten. Dabei sollen nicht Mindeststandards gehalten werden, sondern durch eine großzügige Planung eine Kombination von Privat- und Gemeinschaftsräumen für die Bewohner eine Betreuung auf modernstem Standard geschaffen werden.

Neben einem Demenzwohnbereich für ca. 12 Bewohner soll der Nachfrage nach Kurzzeitpflege mit 10 Betten Rechnung getragen werden; letzteres erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Kreiskrankenhaus für eine max. 4-wöchige Pflege.

Allgemeinräume wie z. B. Cafeteria für ca. 100 Personen, Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit auf jeder Etage stehen für Veranstaltungen, Vorträge und kleinere Feierlichkeiten zur Verfügung.

Der Therapiebereich mit Ergotherapie und Gymnastik sowie der Raum für die wöchentlichen Andachten ist auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt. Übliche untergeordnete Einrichtungen wie z. B. Frisör, Kiosk und Bibliothek runden das Angebot ab.

Im Nordwesten des Erweiterungsgrundstücks ist ein geschützter Gartenbereich für Demenzkranke geplant. Die Freianlage soll, wo möglich, einen nahtlosen Übergang zum Bestandsgelände mit Wegen und Vegetation schaffen, wobei der "Grüne Charakter" von der Bromer Straße beibehalten, bzw. erzeugt werden soll.

In dem Bereich des Altbaus werden Nutzungen wie z. B. Kindertagesstätte mit ca. 80 Plätzen von Krippe bis zum Hort, Restauration, Schulungsräume neu entstehen.

Erschließungskonzept

Zur Sicherstellung einer anspruchsvollen Erschließung und Freiflächengestaltung für den Sozial- und Gesundheitscampus wurde ein gemeinsames Konzept erarbeitet.

Das Konzept der Landschaftsarchitekten Dröge und Kerck, Hannover in Zusammenarbeit mit den Verkehrsplanern shp, Hannover sieht die Haupteerschließung von der Bromer Straße (B 188) und von dem Kreisel an der Hamburger Straße vor. Diese Erschließung dient als Anbindung für die einzelnen Funktionsbereiche, wie z. B. Stellplätze, Kreiskrankenhaus und Diakonie.

Etwa 50 m nördlich der neuen Kreuzung an der B 188 ist die Hauptzufahrt zum Seniorenheim geplant. Diese führt direkt auf den Haupteingang zu. An der Südseite dieses Abzweiges werden ca. 60 Stellplätze unter einem Baumdach für Besucher und Mitarbeiter der Diakonie angeboten. Die Flanken der Parkplätze sollen durch niedrige Hecken eingefasst werden, so dass der direkte Blick auf die Autos gemindert wird und der grüne Charakter der Gesamtanlage unterstrichen wird.

Krankentransporte, Taxen und Behinderte dürfen auf den Vorplatz fahren. Hier werden eingangsnah Behindertenstellplätze angeboten. Die gesamte Vorplatzfläche soll

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

als Mischfläche mit einer Gleichberechtigung von Fußgängern und PKW ausgebaut werden.

Für den Bereich des Kreiskrankenhauses wird ein ähnliches Konzept verfolgt.

Südlich und nord-westlich des Kreiskrankenhauses sind die Stellplätze, insgesamt ca. 445 Stück, geplant. Die Mitarbeiterstellplätze befinden sich vorwiegend im nord-westlichen Bereich. Die Zufahrt zum Wirtschaftshof erfolgt im nord-westlichen Bereich, die Zufahrt für die sich östlich des Kreiskrankenhauses befindende Liegendvorfahrt über eine Anbindung südlich der Stellplatzflächen ST 1.

Dem Haupteingang des Krankenhauses wird ein kleiner Platz angegliedert, der neben einer Vorfahrt auch Stellplätze für Behinderte, Fahrradständer etc. auch die Cafeterasse aufnimmt. Es entsteht somit ein belebter Ort mit vielen Funktionen.

Die Verbindungsachse zwischen Diakonie und Kreiskrankenhaus dient der Besucherführung zu den Haupteingängen und sorgt für kurze Wege untereinander. Zwischen Diakonie und Krankenhaus ist als "Trittstein" und zentraler Ort des Sozial- und Gesundheitscampus eine kleine Platzfläche angeordnet.

Ein vernetztes System von Fuß- und Radwegen sorgt für die innere Erschließung und die Anbindung an das Umfeld.

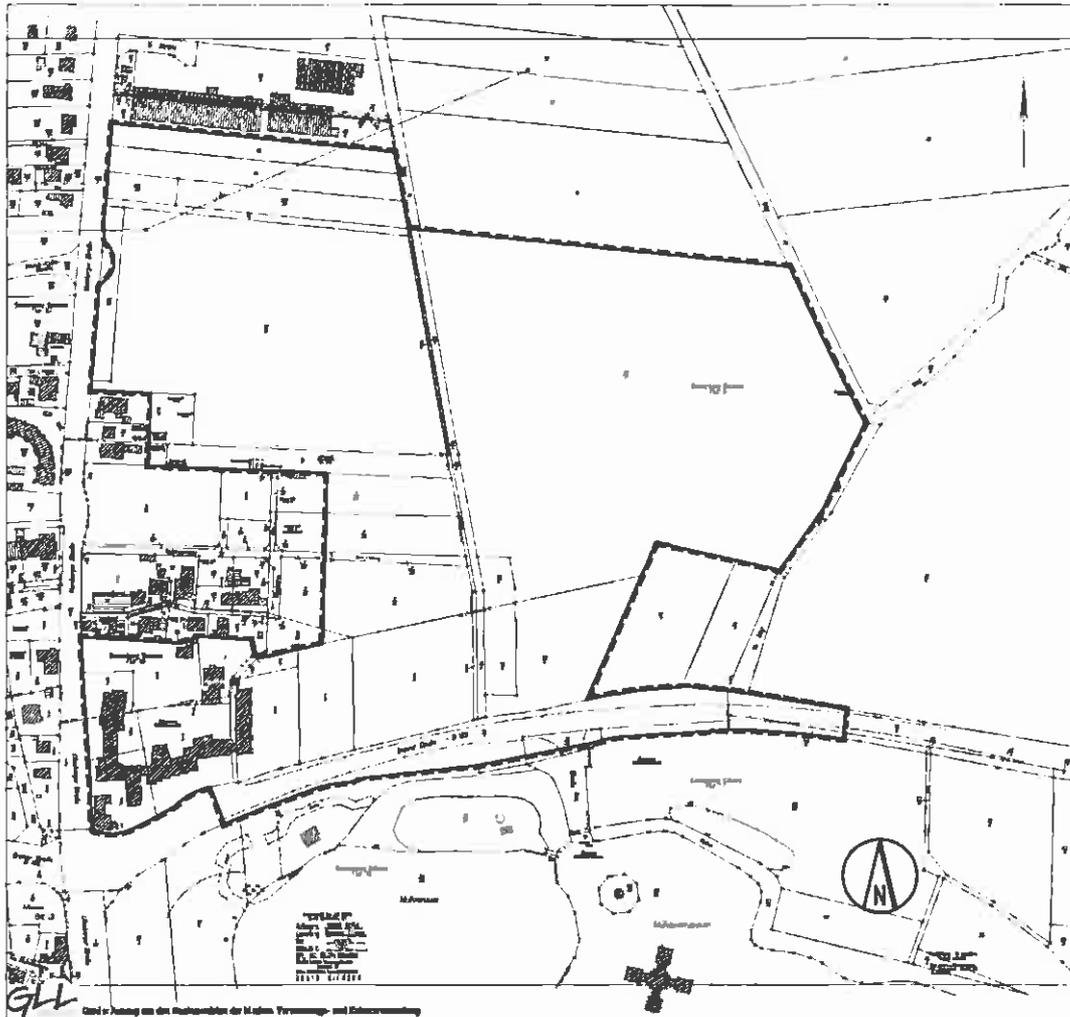
Die zukünftigen Fahrstraßen können von der Feuerwehr genutzt werden. In Bereichen ohne o. g. Straßen werden Schotterrasenflächen für die Umfahrung und die notwendigen Aufstellflächen hergestellt.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Kombination aus Versickerung und Anlage von Regenrückhaltebecken vor. Für erstgenannte wird aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine Erhöhung des bestehenden Geländes um bis zu 2,50 m erforderlich.

4. Geltungsbereich/ Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Mühlenmuseums, teilweise auf dem Gebiet des Ortsteiles Gamsen. Eingegrenzt wird er südlich durch die Bundesstraße B 188, westlich durch die bestehende Bebauung, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/02 "Hamburger Straße-Südost" und die Hamburger Straße. Nördlich grenzt der Plan an den Bebauungsplan "Im Paulsumpf-Süd" und an bestehende landwirtschaftliche Flächen. Östlich wird der Geltungsbereich ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen



In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird neben dem bestehenden Christenstift auch der für den Planfeststellungs-Ersetzenden Teil des Bebauungsplanes notwendige Abschnitt der Bundesstraße B 188 aufgenommen. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

5. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises.

Der Landkreis Gifhorn liegt im östlichen Teil Mittelniedersachsens. Von Norden nach Westen wird Gifhorn von den Landkreisen Uelzen, Celle und der Region Hannover umgeben. Im Süden grenzen die Landkreise Peine, Helmstedt sowie die kreisfreien Städte Braunschweig und Wolfsburg an. Im Osten gliedert sich der zu Sachsen-Anhalt gehörende Altmarkkreis Salzwedel an.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Die das Kreisgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende Bundesstraße B 4 verbindet die Kreisstadt Gifhorn mit dem Oberzentrum Braunschweig im Süden und den Mittelzentren Uelzen und Lüneburg sowie im weiteren Verlauf auch mit dem Oberzentrum Hamburg im Norden. Das Oberzentrum Wolfsburg ist über die Bundesstraße B 188 zu erreichen. Die weitere kreisübergreifende Erschließung des Raumes erfolgt über die Bundesstraßen B 188 , B 214 im Süden sowie B 244 und B 248 im Norden und Osten.

Das Mittelzentrum Gifhorn ist an die Bundesbahn-Hauptstrecke Hannover-Wolfsburg sowie an die Strecke Uelzen-Braunschweig angeschlossen. Des Weiteren besteht mit dem Elbe-Seitenkanal eine nord-südlich ausgerichtete Wasserstraße, die in Verbindung zu dem von Westen nach Osten verlaufenden Mittellandkanal steht.

Der Landkreis Gifhorn zählt z. Zt. ca. 175.000 Einwohner. In der Stadt Gifhorn sind ca. 42.700 Einwohner ansässig.

Für die Stadt Gifhorn gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ¹⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. In diesem Zusammenhang wird der Stadt Gifhorn die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

In der zentralen Bedeutung für die Siedlungsentwicklung sind zugleich Art und Umfang der Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

Um dieses Ziel zu erreichen sind in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) ²⁾ für den Großraum Braunschweig. Gifhorn liegt im Bereich der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen.

Die Stadt ist im RROP, abgeleitet aus dem LROP, als Mittelzentrum festgelegt.

Bestandteil des Mittelzentrums Gifhorn ist die Kernstadt Gifhorn mit den Ortsteilen Kästorf, Gamsen, Wilsche, Neubokel und Winkel.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration – vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten. Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung ist das zentralörtliche System. Dieses gilt auch für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (II 1.1.1).

Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte und Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu entwickeln und zu sichern. Einrichtungen der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur einschließlich des Gesundheitswesens sollen an den leistungsfähigen zentralen Orten konzentriert werden, um über eine gute Erreichbarkeit für weite Bevölkerungskreise eine hohe Auslastung und Wirtschaftlichkeit dauerhaft zu sichern (II 2.2).

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Änderung 2008

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Die Stadt Gifhorn wird in den zeichnerischen Darstellungen als "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" bzw. "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus" festgelegt. Der Standort trägt zur Stärkung der Erholungs- und Tourismusgebiete im Großraum Braunschweig bei, unter gleichzeitiger Sicherung und Erweiterung dieser (III 2.4).

Das südlich der Bundesstraße B 188 gelegene Mühlenmuseum wird als "Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt" festgesetzt (III 2.4).

Die zeichnerische Darstellung des RROP weist für den Geltungsbereich vorwiegend Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) und im Westen ein weiteres Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (aufgrund natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials) aus (III 2.1); im Nordwesten tangiert ein "Vorranggebiet Trinkwassergewinnung" (III 2.5.3) und das Vorranggebiet für eine 110 kV-Leitungsstrasse (IV 3.3), in denen alle raumbedeutsamen Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein müssen.

An der Hamburger Straße grenzen Bauflächen an und östlich ein Vorbehaltsgebiet für die Erholung.

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes ist ansonsten frei von Vorrang- oder weiteren Vorbehaltsgebietsfestlegungen.

6. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Gifhorn besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan von 1977.

Bauflächendarstellungen bestehen nur für den Bereich des Christinenstiftes und der östlich angrenzenden Flächen in Form von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Altenheim.

Im übrigen Plangeltungsbereich sind – mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Bundesstraße B 188 – als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 36 wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB³⁾ der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn (102. Änderung) geändert.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

7. Fachplanungen

Für den Landkreis Gifhorn existiert ein Landschaftsrahmenplan, erstellt im Zeitraum von 1987 bis 1993.

Das nördlich der Allerniederung liegende Kreisgebiet gehört gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans zur Naturräumlichen Region "Lüneburger Heide". Es besteht vorwiegend aus altdiluvialen Geestplatten. Der nordwestliche Teil des Landkreises ist dabei der Untereinheit "Hohe Heide" zugehörig. Die südlich anschließende Südheide, der das Plangebiet zuzuordnen ist, wird von breiten Schmelzwasserrinnen

³⁾ Baugesetzbuch vom 23. September 2004, aktuelle Fassung

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

durchzogen, in denen Nieder- und Hochmoore größere Flächen einnehmen und zahlreiche kleine Flüsse und Bäche verlaufen.

Das Relief ist flachwellig, im Bereich der Endmoränenzüge auch stärker bewegt. Der überwiegende Teil der Naturräumlichen Region "Lüneburger Heide" liegt zwischen 50 und 100 m ü. NN.

Als kleinräumigere Abstufung zur Naturräumlichen Region befindet sich das Plangebiet größtenteils in der Landschaftseinheit "Ise-Tallandschaften". Als Böden bestimmen Niedermoor und Gley mit örtlichen Übergängen zum Anmoorgley, z. T. auch mit Pseudovergleyung die Einheit. Als potenzielle natürliche Vegetation herrschen Birken-Bruchwald (*Betuletum pubescentis*) und Erlen-Bruchwald (*Carici elongatae Alnetum*) auch in Durchdringung mit Erlen-Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum alnetosum*) und Feuchter Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum molinietosum*) vor.

Eine Schutzgebietsausweisung liegt gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planbereich nicht vor. Es handelt sich um ein Gebiet, dass extensive ruhige Erholung in Natur und Landschaft zulässt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 und der zugehörige Landwirtschaftliche Begleitplan aus dem Jahr 1998 weisen für den überwiegenden Bereich des Plangebietes landwirtschaftliche Fläche aus. Östlich des bestehenden Christinenstifts ist eine Fläche mesophiles Grünland (ca. 2 ha) ausgewiesen.

Von der Ostgrenze der Siedlungsentwicklung (Landschaftsplan Karte 7) wird aus oben beschriebenen Gründen (Kapitel A 3) abgewichen.

Der Umfang und die konkreten Vorstellungen des Vorhabens bedingten umfangreiche Fachplanungen/ Gutachten, die in die Bauleitplanung eingeflossen sind.

Hierzu zählen u. a.:

- Bodengutachten
- Hydrogeologisches Gutachten
- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsplanung
- Freiflächenplanung

Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt Gifhorn eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

8. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus" wird gleichzeitig das bauleitplanerisch gesicherte Regenrückhaltebecken mit Anpflanzfestsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 32/02 "Hamburger Straße – Südost" mit ÖBV in der Ortschaft Gamsen überplant, so dass für diesen Bereich eine Teilaufhebung erfolgt.

Das entfallene Rückhaltevolumen wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 bei der Dimensionierung der Regenrückhaltung berücksichtigt. Die entfallenden Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Weitere Bebauungspläne bestehen für den Geltungsbereich nicht.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

9. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Vorhaben bildet den neuen östlichen Ortsrand der Stadt Gifhorn in diesem Bereich in Richtung der Iseauen. Zusätzlich bildet die Bromer Straße (B 188) den östlichen Eingangsbereich für die Stadt, der sich im Bestand durch die südlich angrenzenden Freiflächen des Mühlenmuseums und die vorhandene Eingrünung des Christinenstiftes als "grünes Eingangstor" darstellt. Dieser Charakter der Ortseinfahrt ist unbedingt zu erhalten, bzw. durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen sowohl durch die Anlage von Wasserflächen als auch durch eine qualitative Eingrünung zu unterstützen.

Dazu beitragen soll auch, dass das Gebäude des Kreiskrankenhauses einen Mindestabstand von 150 m von der B 188 halten soll, um die Einfügung in den Landschaftsraum und die o. g. Eingrünung des Ortsrandes beibehalten zu können. Weiterhin hat die Planung zu berücksichtigen, dass bei dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B 188 eine Behinderung des fließenden Verkehrs weitestgehend auszuschließen ist.

Im Bereich der Hamburger Straße herrscht im Bestand vorwiegend eine 2- bis 3-geschossige Bebauung vor. Hier gilt es, ebenfalls die Maßstäblichkeit zu wahren. Nördlich des Kreisverkehrs ist die Blickbeziehung von der Hamburger Straße in die Iseauen beizubehalten, die bereits im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn als Grünachse dargestellt ist.

Um die städtebaulichen Zielstellungen zu erreichen, wurden bereits im Vorfeld folgende städtebauliche Rahmenbedingungen definiert:

- Aufnahme der Grünachse aus dem Landschaftsplan an der Hamburger Straße
- keine Behinderung des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B 188
- Gestaltung des Ortseingangs an der B 188
- Ausreichender Abstand des Kreiskrankenhauses zur B 188
- Maßstäblichkeit beachten und monotone Baustrukturen sowie ungeordnetes Bauen vermeiden.
- Einbeziehung der vorhandenen Substanz des Christinenstiftes.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Plangebiet soll ein "Sozial- und Gesundheitscampus" errichtet werden. Zu diesem Zweck werden im überwiegenden Bereich des Plangebietes Sondergebiete und Grünflächen zur Einordnung der Bauflächen in die Umgebung festgesetzt. Die einzelnen Bauflächen werden entsprechend ihrer Nutzung näher definiert.

2. Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiete

Bedingt durch das geplante Nutzungsspektrum ist eine Einordnung in die Gebietscharaktere gem. §§ 2 – 10 BauNVO⁴⁾ nicht möglich, weshalb die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgt. Die Zweckbestimmung wird mit "Sozial- und Gesundheitscampus" festgesetzt.

Das Sondergebiet wird in das Sondergebiet 1 (SO 1), Sondergebiet 2 (SO 2) und Sondergebiet 3 (SO 3) unterteilt. Die Hauptnutzungen bestehen dabei aus dem Neubau des Kreiskrankenhauses (SO 1) und dem Alten- und Pflegeheim der Diakonischen Heime Kästorf e.V. (SO 2). In dem SO 3 sollen Nutzungen etabliert werden, die in Zusammenhang mit den Nutzungen des Sozial- und Gesundheitscampus stehen.

In dem Sondergebiet 1 (SO 1) soll das Kreiskrankenhaus errichtet werden. Die typischen Nutzungen einer Klinik werden für diesen Bereich festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für:

1. Untersuchung und Behandlung,
2. medizinische Dienst- und Hilfsleistungen
3. Pflege
4. medizinische Heil- und Hilfsmittel
5. Verwaltung
6. Soziale Dienste
7. Ver- und Entsorgung
8. Küche/ Speisenversorgung
9. Forschung und Lehre

Die zulässigen Nutzungen basieren zum einen auf der DIN 13080 "Gliederung eines Krankenhauses in Funktionsbereiche und Funktionsstellen" und zum anderen auf dem Nutzungskonzept des Kreiskrankenhauses. Sie stellen lediglich übergeordnete Nutzungsgruppen dar. So sind beispielsweise die Notaufnahme und die Ergotherapie

⁴⁾ Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, aktuelle Fassung

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

dem Bereich "Untersuchung und Behandlung" zuzuordnen oder die Archivierung dem Bereich "Verwaltung". Auf eine Auflistung sämtlicher Einzelnutzungen wird verzichtet, um einen Spielraum für gegenwärtig nicht absehbare Einzelnutzungen zu erhalten. Die als zulässig festgesetzten Nutzungen bilden dabei den einschränkenden Rahmen.

Zusätzlich zu den o. g. Nutzungen sind weitere, sich der Hauptnutzung unterordnende Nutzungen zulässig, die aber in einem Bezug zum Kreiskrankenhaus stehen müssen bzw. deren Inanspruchnahme mit einem Klinikbesuch üblicherweise verbunden werden kann. Hierzu zählen Nutzungen wie z. B. Cafeteria, Kiosk, Frisör o. ä. bzw. auch Wohnungen für Aufsichtspersonal und Räumlichkeiten für Gebet und Andacht. Durch die festgesetzte Unterordnung bzw. Integration in den Baukörper des Kreiskrankenhauses ordnen sich die weiteren Nutzungsmöglichkeiten den Hauptnutzungen unter, so dass der Charakter des Sondergebietes 1 gewahrt bleibt.

Die Berechnungen des Schallgutachtens⁵⁾ für das SO 1 zeigen, dass die umliegenden relevanten Lärmemissionen - der Straßenverkehr - erhebliche negative Beeinträchtigungen nur für die äußersten südlichen und westlichen Baugebietsränder schafft. Die Bereiche stehen aufgrund der festgesetzten Stellplatzflächen und der geplanten Regenwasserrückhaltemaßnahmen für eine Bebauung mit schutzwürdigen Nutzungen weitestgehend nicht zur Verfügung. Hauptlärmemittent im SO 1 ist der eigenerzeugte Lärm durch Stellplatzanlagen, Liegendvorfahrten und den Hubschrauber. Mit Bezug auf die unter Punkt Immissionsschutz bestehenden Ausführungen zum variablen Schutzanspruch eines Klinikgebietes im Sinne der TA-Lärm, die deutlich machen, dass solche Gebiete in sich so zu organisieren sind, dass einerseits der besondere Schutzanspruch eines Krankenzimmers gewahrt werden kann, andererseits aber auch Liegendvorfahrten und Hubschrauberflüge ohne besondere Störwirkung möglich sein müssen, übt die Stadt an dieser Stelle ihren Ermessensspielraum im Sinne einer planerischen Zurückhaltung aus und verzichtet auf die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen - über die Lärmpegelbereiche resultierend aus dem Verkehrslärm hinaus - im SO 1. Der Nachweis gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse im Sinne des Lärmschutzes ist damit im Rahmen der Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Die Belüftung von Wohn- und vergleichbaren Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann in der Nachtzeit in den verlärmten Bereichen durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Das Ruhebedürfnis der Bewohner wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Für Schlafräume und Krankenzimmer muss jedoch eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den errechneten Lärmpegelbereichen dort der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen notwendig, wo der maßgebliche Immissionsschutzgrenzwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird. Dieses ist bei freier Schallausbreitung im gesamten Sondergebiet SO 1 der Fall.

⁵⁾ Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus" der Stadt Gifhorn, Nr. 08134-II, Garbsen, 01.11.2008

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Das Sondergebiet 2 (SO 2) für den Bereich des Diakonische Heime Kästorf e.V. wird näher definiert über folgende Nutzungen. Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für:

1. Einrichtungen zu Wohnzwecken, die dem Sozialbereich zugeordnet werden können
2. Pflege
3. Schulung und Bildung
4. Erziehung und Betreuung
5. Verwaltung
6. Soziale Dienste
7. Ver- und Entsorgung
8. Gastronomie / Küche/ Speisenversorgung
9. Gebet und Andacht

Die festgesetzten Nutzungen bilden auch hier – wie bereits bei dem SO 1 – Oberbegriffe, die sich an den vorgesehenen Nutzungen der Diakonischen Heime Kästorf e.V. orientieren, bei gleichzeitiger Ermöglichung der Ansiedlung von Nutzungen die dem Gesamtkonzept des "Sozial- und Gesundheitscampus" entsprechen. So lassen die Oberbegriffe "Schulung und Bildung" z. B. die Einrichtung von Schulungsräumen für Pflege- und medizinisches Personal sowie der Oberbegriff "Erziehung und Betreuung" die geplante Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort zu.

Zusätzlich sind auch im SO 2 Nutzungen, die in einer engeren Beziehung zum "Sozial- und Gesundheitscampus" oder den Hauptnutzungen stehen, oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit Diakonischen Einrichtungen verbunden werden kann, wie z. B. Cafeteria, Kiosk, Frisör, Wohnungen für Aufsichtspersonal oder Haltung von Kleintieren in vergleichbarem Umfang wie in Kleinsiedlungsgebieten (WS) zu therapeutischen Zwecken. Auch die Errichtung von Arztpraxen ist nicht ausgeschlossen. Nach dem schalltechnischen Gutachten bestehen innerhalb des SO 2 erhebliche Verlärmungen durch den Straßenverkehr auf der B 188. In Anbetracht der Notwendigkeit Wohn- und Pflegeeinrichtungen für die Bedürfnisse älterer Menschen bereitzustellen und der guten Erreichbarkeit und Lage des Planbereichs in der Nähe zentraler Einrichtungen und dem freien Landschaftsraum insbesondere aber auch vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung, wird trotz der Vorbelastung an der Planungsabsicht festgehalten.

Bei der notwendigen Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird, wie unter dem Punkt Immissionsschutz ausgeführt und begründet, auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Wand/ Wall) zugunsten von passiven Lärmschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) verzichtet. So setzt der Bebauungsplan auf Grundlage des Schallgutachtens für das Gebiet Lärmpegelbereiche fest. Bei den verlärmtesten Bereichen (V und VI) handelt es sich um die direkt an der Bundesstraße gelegenen Flächen, insbesondere um den Kreuzungsbereich B 188/ Hamburger Straße, die bereits bebaut sind. Hier gilt der Bestandsschutz. Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb der Lärmpegelbereiche V und höher schutzwürdige Nutzungen nur unter besonderen Bedingungen zu realisieren sind.

Stadt Gilhorn, Ortschaft Gamsen

Der Außenraumschutz am Tage ist durch eine Eigenabschirmung von Gebäuden und eine Anordnung der schutzwürdigen Flächen auf der der Bundesstraße abgewandten Seite möglich. Die Belüftung von Wohn- und vergleichbaren Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann in der Nachtzeit in den verlärmten Bereichen durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Das Ruhebedürfnis der Bewohner wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Für Schlafräume und Krankenzimmer muss jedoch eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den errechneten Lärmpegelbereichen dort der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen notwendig, wo der maßgebliche Immissionsschutzgrenzwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird. Dieses ist bei freier Schallausbreitung im gesamten Bereich des SO 2 der Fall.

So sind im Sinne von § 3 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, einerseits in reinen Wohngebieten, aber auch in Mischgebieten zulässig. Entsprechend können bei der Diskussion der Schutzansprüche dieser Wohngebäude im ungünstigsten Fall die für Verkehrslärm in der städtebaulichen Planung heranzuziehenden Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht angewendet werden. Vor dem Hintergrund der oben geführten Standortdiskussion wird daher auf den Schutzanspruch eines Mischgebiets verwiesen, da sich an dieser Stelle ein Wohngebiet grundsätzlich nur unter Durchführung besonderer Maßnahmen realisieren ließe.

In dem Sondergebiet 3 (SO 3) sollen Krankenhaus affine Nutzungen untergebracht werden. Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für:

1. Untersuchung und Behandlung
2. Einrichtungen die der medizinischen Versorgung dienen
3. Anschlussheilbehandlungen
4. Handel und Anwendung mit bzw. von Heil- und Hilfsmitteln
5. Pflege
6. Verwaltung
7. Soziale Dienste
8. Forschung und Lehre
9. Erziehung und Betreuung
10. Wohnen für medizinisches Personal

Die zulässigen Nutzungen sollen neben einer Erweiterungsoption für das Krankenhaus vorwiegend Nutzungen ermöglichen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kreiskrankenhaus stehen. Einrichtungen wie beispielsweise Apotheke und medizinische Dienstleistungen sind unter den "Einrichtungen die der medizinischen Versorgung dienen" zusammengefasst. Das Schwesternwohnheim ist unter dem Oberbegriff "Wohnen für medizinisches Personal" zu verstehen.

Zusätzlich zu den o. g. Nutzungen sind weitere, sich der Hauptnutzung unterordnende Nutzungen zulässig, die aber in einem Bezug zum Sozial- und Gesundheitscampus oder der Hauptnutzung stehen müssen. Hierzu zählen Nutzungen wie z. B. Arztpraxen, Patientenhotel, orthopädischer Bedarf, Wohnungen für Aufsichtspersonal o. ä.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Nach dem schalltechnischen Gutachten⁶⁾ werden die bei Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nachtzeit geringfügig (entlang der inneren Erschließung) überschritten. Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz in der Nachtzeit, setzt der Bebauungsplan passiven Schallschutz auf Grundlage der im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche fest.

Die Belüftung von Wohn- und vergleichbaren Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann in der Nachtzeit in den verlärmten Bereichen durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Das Ruhebedürfnis der Bewohner wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Für Schlafräume, Patienten und Kinderzimmer muss jedoch eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den errechneten Lärmpegelbereichen dort der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen notwendig, wo der für den "ungestörten Schlaf" maßgebliche Immissionsschutzgrenzwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird. Dieses ist bei freier Schallausbreitung im gesamten Bereich des SO 3 der Fall.

3. Maß der baulichen Nutzung

- Sondergebiete

Um den "Sozial- und Gesundheitscampus" städtebaulich in die Umgebung/ Landschaft zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und der Geschossigkeit. Durch die nachfolgend genannten Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 3 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, diese liegt deutlich unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,8. Mit der zugelassenen Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, kann eine bauliche Ausnutzung von maximal 0,6 erfolgen.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, die auch gleichzeitig die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO bildet.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen lassen auf dem Gelände ausreichend Spielraum zu, um Zwänge bei der Planung zu vermeiden. Die Eingliederung in das Umfeld wird durch Anpflanzfestsetzungen geregelt.

Nutzungsbedingt sind für das geplante Vorhaben größere befestigte Flächen bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr erforderlich, die ebenfalls bei der Berechnung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden müssen.

Die GRZ bezieht sich gem. § 19 Abs. 2 BauNVO auf das Baugrundstück.

⁶⁾ Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus" der Stadt Gifhorn, Nr. 08134-II, Garbsen, 01.11.2008

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Ein Baugrundstück im Planungsrecht kann – wie im vorliegenden Fall – auch aus mehreren aneinandergrenzenden Grundstücken bestehen. Dies resultiert aus der Tatsache, dass städtebauliche Planungen flächenbezogen, nicht grundstücksbezogen erfolgen; entscheidend ist die Wahrung einer durch Bauleitplanung vorgegebenen Ordnungsvorstellung über Art und Maß der baulichen Nutzung, ohne auf die in dem jeweils überplanten Gebiet vorzufindenden mehr oder weniger zufälligen Grundstückszuschnitte Rücksicht nehmen zu müssen.

Die Höhenfestsetzung in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 erfolgt durch die Festsetzung der Geschossigkeit, um die Einordnung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten zu können. Zur Erreichung dieser Zielstellung wird die Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Im Bereich des Diakonische Heime Kästorf e.V. kommt hinzu, dass eine Anpassung an die bestehende Dreigeschossigkeit erfolgt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse darf durch Treppenhäuser und technische Anlagen wie z. B. Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Fahrstuhlaufläufen, Technikzentralen überschritten werden.

Für die Baugebiete bestehen Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Für 40 Prozent der Baugrundstücksflächen sind je angefangene 100 m² Fläche 4 Sträucher und je angefangene 500 m² Fläche 1 Baum (StU 12 - 14) anzupflanzen.

Die Bepflanzung ist zu erhalten. Für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben Art zu pflanzen.

4. Bauweise

Die planerische Konzeption des "Sozial- und Gesundheitscampus" erfordert spezielle Bauformen, z. B. die des Kreiskrankenhauses. Zusätzlich sind im Bestand des Christinenstiftes bereits Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m vorhanden, weshalb einheitlich für die Sondergebiete abweichend von der offenen Bauweise auch Baulängen von über 50 m zugelassen werden. Um dieses sicherzustellen wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definierte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zum einen an dem Flächenbedarf von Kreiskrankenhaus und Diakonie für die Umsetzung des "Sozial- und Gesundheitscampus", zum anderen auch an den Vorgaben, die aus der typischen Erschließung einer solchen Nutzung resultieren. Zusätzlich soll aus städtebaulicher Sicht aufgrund der Ortsrandlage ein Abstand des Klinikgebäudes von mindestens 150 m vom bestehenden befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 188 gewährleistet werden.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Vordächer, Rampen und Nottreppen um bis zu 2,0 m erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die für die Umfahrung der Rettungsfahrzeuge benötigt werden. Darüber hinaus sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Ein Ortsdurchfahrtstein (OD Stein) existiert in dem betrachteten Planbereich nicht. Östlich der Christinenstiftkreuzung handelt es sich nach dem Straßengesetz um "freie Strecke". Aus diesem Grunde wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 nördlich der Bundesstraße B 188 im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche übernommen. In diesen Bereichen dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Ausgenommen hiervon ist zeichnerisch die Erschließungsstraße zur Anbindung des Sozial- und Gesundheitscampus.

Entlang der Strecke außerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche handelt es sich gleichzeitig um einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Ausgenommen hiervon ist eine Notzufahrt für die Feuerwehr im Neubaubereich der Diakonischen Heime e.V., die aus der planerischen Notwendigkeit erforderlich wird.

Im Norden des SO 2 ist eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Abstand von 23 m vom Plangeltungsbereich festgesetzt.

Sie dient zur Sicherung, vor allem der Gefahrenabwehr vor umfallenden Bäumen im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG) und der Niedersächsischen Bauordnung, aufgrund des nördlich angrenzenden Waldstücks. Die vorhandenen Bäume stehen nicht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, so dass ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Baugrenze und Waldbestand durch die Festsetzung gewahrt bleibt. Innerhalb dieser Fläche ist nur die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Um nicht endgültig eine Erweiterung in diesen Bereich auszuschließen, wird die Fläche, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist, gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur solange aufrecht erhalten, wie eine Abstandsregel aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. aus Haftungsgründen notwendig ist (aufschiebende Bedingung). Dabei kann es sich auch um Teilflächen handeln, für die diese Bedingung gilt. Der eintretende Umstand kann z. B. eine Waldumwandlung, privatrechtliche oder bauliche Regelungen darstellen, über den die genannten Gründe für die Errichtung dieser Fläche entfallen.

Da im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend gesehen werden kann, ob und an welcher Stelle weitere Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO erforderlich werden, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

7. Flächen für den Luftverkehr

Im östlichen Plangebiet ist eine Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung "Hubschraubersonderlandeplatz" festgesetzt. Für die Nutzung des Kreiskrankenhauses ist ein Hubschraubersonderlandeplatz für die Notfallrettung, bzw. für die zügige Verlegungen von Patienten in andere Fachkliniken erforderlich. Hierbei handelt es sich um einen Sonderlandeplatz, der ausschließlich im Sichtflug (also hauptsächlich tagsüber) angefliegen wird. Die ständige Stationierung eines Hubschraubers erfolgt hier nicht.

Die aus dem Betrieb des Hubschraubersonderlandeplatzes resultierenden Lärmpegelbereiche im Gebiet des SO 1 werden nicht festgesetzt, da es sich hierbei um eigen erzeugten Lärm handelt, der im "Innenverhältnis" zu klären ist. So bestehen im Bereich des Kreiskrankenhauses Nutzungen, die einen hohen Schutzanspruch besitzen (Patientenzimmer, etc.), denen Geräuschemissionen gegenüber stehen, die mit denen eines Gewerbegebietes (Parkplätze, Anlieferung, Hubschraubersonderlandeplatz) vergleichbar sind. Da es sich um Lärmemissionen bzw. Schutzansprüche aufgrund der Nutzung des eigenen Grundstücks handelt, wird auf das "Innenverhältnis" verwiesen. Die Einhaltung der Schutzansprüche ist bei der Planung durch die "Innere Organisation" im bzw. durch baulichen Schallschutz am Kreiskrankenhaus zu berücksichtigen. Dieser Nachweis kann erst auf der Ebene der Baugenehmigung geführt werden.

Für einen gefahrlosen An- und Abflug ist im Bereich der An- und Abflugflächen ein Divergenzbereich (im Bebauungsplan wiedergegeben) festgesetzt, um auszuschließen, dass sonstige Anlagen und Gehölze in diesen Bereich hineinragen.

8. Verkehr

- Erschließung

Der Erschließung der geplanten Bauflächen kommt eine vordringliche Bedeutung zu.

Im Bestand wird das Christinenstift von der Hamburger Straße erschlossen. Für die Erweiterungsbauten ist die Anbindung an die vorhandene Erschließung aufgrund der Lage der einzelnen Baukörper zueinander nicht mehr möglich.

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Hamburger Straße und die B 188.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Knotenpunkte und die Ausbildung der Anbindungspunkte wurde eine Verkehrsuntersuchung⁷⁾ beauftragt.

Untersucht wurde das Gebiet Gifhorn-Nord zwischen der Bundesstraße B 4 und der K 114 (Osttangente) sowie der K 33/ 1 in Gamsen und der Lüneburger Straße in der Zufahrt zur Innenstadt.

⁷⁾ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Verkehrstechnische Untersuchung zur Verlegung des Kreiskrankenhauses Gifhorn, Hannover, Stand: Dezember 2007

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Zum Erhalt belastbarer Grunddaten wurde im Jahr 2007 eine Verkehrszählung durchgeführt, die ein Verkehrsaufkommen von ca. 18.500 Kfz/ Tag für die Bromer Straße (B 188), ca. 16.500 Kfz/ Tag für die Lüneburger Straße (nördlich des Knotenpunktes B 188) und ca. 16.000 Kfz/ Tag für den Bereich der Hamburger Straße südlich des Kreisels ermittelte.

Für die B 188 ist am Morgen in Richtung Osten (stadtauswärts) und am Nachmittag in Richtung Westen (stadteinwärts) eine ausgeprägte Verkehrsspitze festzustellen. Insgesamt fließen über den Querschnitt rund 1.700 Lkw bzw. Busse. Dieses entspricht einem Schwerverkehrsanteil von 9,5 %.

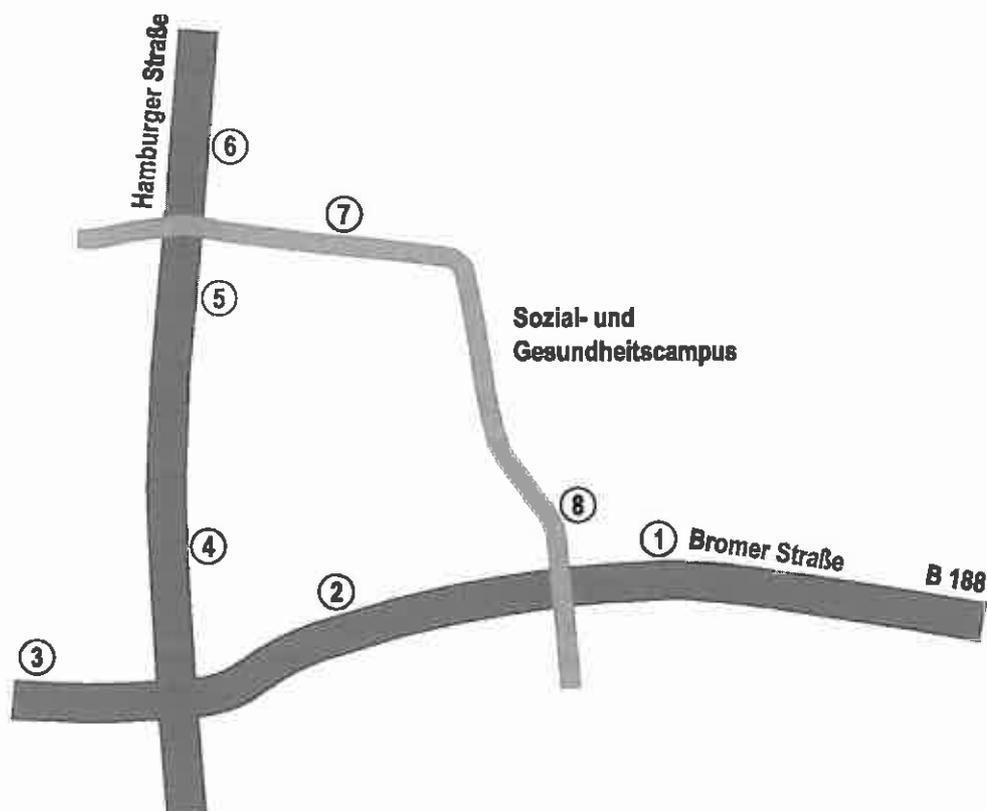
Bei dem Vorhaben im Bereich des "Sozial- und Gesundheitscampus" wird mit etwa 2.000 Kfz/ Tag und Richtung gerechnet. Dabei geht das Verkehrsgutachten von einem Verkehrsaufkommen im bestehenden Klinikbereich von etwa 1.200 bis 1.300 Kfz/ Tag gem. Zählung je Richtung aus. Hierin enthalten sind die Besucher-, Beschäftigten- und Zulieferverkehre. Unter der Berücksichtigung von Mehrverkehren ergibt sich für den Prognosefall 2015 ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.400 Kfz/ Tag. Die Übrigen Verkehre werden durch das Vorhaben der Diakonie und weiterer Nutzungen auf dem Gelände erzeugt.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse der Verkehrszählung aus dem Juli 2007 mit den Prognosewerten für 2015 ohne, bzw. mit dem Planvorhaben ist in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Abschnitt	Lage	DTV 2007 [Kfz/ 24 h]	DTV 2015 [Kfz/ 24 h]	DTV 2015 Inkl. Vorhaben [Kfz/ 24 h]
1	B 188 östlich neuem Knotenpunkt	18.050	19.200	19.500
2	B 188 zwischen neuem Knotenpunkt und Christinenstiftkreuzung	18.350	19.550	20.700
3	B 188 westlich Christinenstiftkreuzung	17.500	17.300	17.800
4	Lüneburger Straße nördlich Christinenstiftkreuzung	16.400	15.600	16.300
5	Hamburger Straße zwischen Lüneburger Straße und Kreisel	15.950	15.350	16.250
6	Hamburger Straße nördlich Kreisel	15.400	13.250	13.450
7	neue Zufahrt Hamburger Straße	-	-	1.300
8	neue Zufahrt B 188	-	-	2.650

DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge



Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Mit der Zielstellung die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knoten (Christinenstift-Kreuzung und Kreisel Hamburger Straße) aufrecht zu erhalten, empfiehlt das Gutachten die Erschließung des "Sozial- und Gesundheitscampus" zu 1/3 von der Hamburger Straße und 2/3 von der Bromer Straße (B 188).

Der Ausbau des Kreuzungsbereiches soll auf Höhe der Einfahrt zum Parkplatz Mühlenmuseum erfolgen.

Diesen Knotenpunkt als Kreisverkehr auszubauen verwirft der Verkehrsplaner unter Hinweis auf den zweispurigen Ausbau und die damit verbundenen Schwierigkeiten der Querung für Fußgänger und Radfahrer.

Favorisiert wird der Ausbau mit Lichtsignalanlage unter gleichzeitiger Aufweitung der Bromer Straße auf vier Spuren (Länge ca. 500 m). Die Lichtsignalanlage kann mit der Steuerung der Christinenstiftkreuzung koordiniert werden, um eine Behinderung des fließenden Verkehrs gering zu halten. In diesem Bereich handelt es sich um die freie Strecke der Bundesstraße.

Um die Anbindung des Planbereiches von der Bromer Straße (B 188) zu sichern, wird ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 36 macht die Stadt von § 17b Abs. 2 FStrG⁸⁾ Gebrauch, und ersetzt die Planfeststellung mit vorliegendem Bebauungsplan (planfeststellungsersetzender Bebauungsplan).

Die Planung des neuen Knotenpunktes an der freien Strecke und die damit verbundenen Anpassung der Bundesstraße B 188 wurde von dem Ingenieurbüro shp, Hannover, in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Wolfenbüttel, durchgeführt. Die Ausbaulänge der B 188 beträgt ca. 500 m.

Der neue lichtsignalgesteuerte Knotenpunkt wird auf Höhe der Zufahrt Mühlenmuseum errichtet, mit gleichzeitiger Anbindung des Sozial- und Gesundheitscampus. Die B 188 wird auf einer Länge von ca. 400 m auf vier durchgehende Fahrstreifen mit einer Fahrstreifenbreite von je 3,25 m erweitert. Zusätzlich sind Linksabbieger mit einer Aufstelllänge von 30 m (östliche Fahrtrichtung in Richtung Wolfsburg) und 25 m (westliche Fahrtrichtung) und einer jeweiligen Breite von 3,25 m vorgesehen. Die Richtungsfahrbahnen sind durch eine 2,50 m breite Mittelinsel getrennt. Im Osten erfolgt der Anschluss an den Bestand, bzw. die vom NLStBV geplante Erweiterung der nördlichen Fahrbahn auf zwei Fahrstreifen, und der damit verbundenen Erweiterung von zwei auf drei Verkehrsstreifen. Dieses erfolgt durch Ummarkierung der bestehenden Verkehrsfläche

Die Verbreiterung der Fahrbahn erfolgt ausschließlich nach Norden, so dass im Bereich der vorhandenen B 188 auf einen Vollausbau verzichtet und ausschließlich eine Deckenerneuerung durchgeführt werden kann. Für die nördliche Richtungsfahrbahn und die Anschlussbereiche der Mittelinsel ist ein Vollausbau geplant.

Der vorhandene Geh- und Radweg auf der nördlichen Seite wird von der bestehenden Haltestelle am Christinenstift bis zum neuen Knoten in einer Breite von 2,50 m verlängert.

Der Ausbauquerschnitt wurde an den RQ 20 der RAS-Q 96 angelehnt. Die Mittelinsel wird im Bereich der Kreuzung auf 2,50 m aufgeweitet, um für den Radfahrverkehr eine sichere Querung über die B 188 zu gewährleisten.

⁸⁾ Bundesfernstraßengesetz vom 28. Juni 2007, aktuelle Fassung

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Die Befestigung der Fahrbahn ist gemäß den Regelbauweisen der RstO 01 bemessen worden. Für den Bereich der B 188 ergibt sich somit die Bauklasse I, für die Anbindung des Sozial- und Gesundheitscampus die Bauklasse III.

Über den Kreisverkehr auf der Hamburger Straße wird der westliche und nördliche Planbereich erschlossen.

Beide Zufahrten sind für einen effektiven Ablauf der geplanten Nutzungen erforderlich. Gerade die Zufahrt der Krankenwagen, insbesondere der Notfallambulanz, ist von beiden Seiten zu gewährleisten.

Die innere Erschließung erfolgt über eine durchgängige öffentliche Verkehrsfläche von der B 188 bis zum Kreisverkehr Hamburger Straße. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (Bevorrechtigung, Einengung des Straßenquerschnittes u. ä.) wird sichergestellt, dass eine Querung in Form einer Durchfahrtsstraße für den Kraftfahrzeugverkehr als Umgehung der Christinenstiftkreuzung unterbunden, bzw. unattraktiv wird.

Die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m, 3,00 m je Fahrtrichtung. Der Radverkehr wird innerhalb des Vorhabengebietes auf der Fahrbahn geführt. In der West-Ost Achse wird nördlich ein 2,00 m breiter Gehweg mitgeführt, der im weiteren Verlauf eine Anbindung zum Kreiskrankenhaus, bzw. parallel zum Dannheidegraben seinen Anschluss findet. Letzterer nimmt den Fuß- und Radweg in der Verlängerung des Robinienweges auf, und verbindet ihn mit dem Platzbereich zwischen Diakonie und Kreiskrankenhaus. Die Anbindung zur Bromer Straße erfolgt über einen 2,50 m breiten Geh- und Radweg parallel zur inneren Erschließungsstraße.

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im südlichen Plangeltungsbereich wird das Sondergebiet SO 2 an die innere Erschließungsstraße angeschlossen. Die Haupteinschließung der Diakonischen Heime Kästorf e.V. steht in einem Funktionszusammenhang mit dem öffentlichen Straßennetz, soll aber nicht die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Aus diesem Grund wird eine private Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als festgesetzt. Gleichfalls wird mit der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Sondergebiet SO 1 und SO 2 verfahren. Über diese Flächen erfolgt der Anschluss der Einrichtungen der Diakonischen Heime e.V. an die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In Verlängerung des Robinienweges plant die Stadt Gifhorn die Anlage eines Geh- und Radweges.

Das mit (1) gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Öffentlichkeit in Form eines Geh- und Radweges und für Ver- und Entsorgungsträger wie z. B. die ASG (Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserentsorgung) festgesetzt.

Zur Sicherung des Grabens III. Ordnung wird innerhalb der Flurstücke 10/3,10/4, 84/6, 27/5, 27/4 und 21/8 im Plangeltungsbereich ein Leitungsrecht zugunsten des Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb Stadt Gifhorn (ASG) für den Graben und

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

den einseitigen Unterhaltungstreifen (5,0 m) textlich festgesetzt. Die Ausdehnung über die bestehende Parzelle hinaus in östliche Richtung dient der Offenhaltung der Möglichkeit der Verschwenkung des Grabens. Zusätzlich besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zur Anlage eines Geh- und Radweges, sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wie z. B. der Stadt Gifhorn (ASG) zur Unterbringung von Schmutzwasserleitungen in obig genannten Flurstücken.

- Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze (ST 1, ST 2 und ST 3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, hier sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12, 14 BauNVO zulässig. In diesem Bereich sind vor allem die für den Sozial- und Gesundheitscampus notwendigen Stellplätze anzuordnen.

Die Festsetzung dieser "Sammelparkplätze" ist aus Gründen der Lenkung der Verkehrsströme auf dem Gelände und des Immissionsschutzes notwendig.

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Dieses ist einerseits im Zusammenhang mit der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche nördlich der Bundesstraße B 188 zu sehen, für die gleichzeitig die Zu- bzw. Abfahrt untersagt ist. Ausgenommen hiervon ist zeichnerisch die Anbindung des Sozial- und Gesundheitscampus, textlich eine Notzufahrt für die Feuerwehr im Neubaubereich des Diakonische Heime e.V., die aus der planerischen Notwendigkeit erforderlich wird.

Entlang der Stellplatzbereiche ST 1 und ST 3 werden, um die Errichtung einer zentralen Zu- bzw. Abfahrt zu gewährleisten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Somit wird eine direkte Anfahrt der einzelnen Stellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche unterbunden. Hinzu kommt, dass zur Einhaltung der Rückstaulänge zur B 188 im Bereich der Stellplatzfläche ST 1 eine Zufahrt südlich der geplanten für Besucher/Personal nicht möglich ist. Einzig wird südlich der Stellplatzfläche ST 1 außerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche der B 188 eine weitere Zufahrt textlich zugelassen, um eine sichere Anfahrt der Notfall- und Rettungsfahrzeuge zu dem Bereich Liegend-Kranke zu gewährleisten. Diese ist durch geeignete Maßnahmen, z. B. Beschränkung, für den übrigen Verkehr zu schließen.

Die landwirtschaftliche Fläche ist über den östlich verlaufenden Feldweg erschlossen, weshalb eine Anbindung von der Hamburger Straße nicht notwendig ist. Um eine direkte Befahrung von oder auf die Hamburger Straße auszuschließen, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit in diesem Abschnitt entlang der Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Weitere Anbindungen in diesen Bereichen sind nur mittels Sondervereinbarung mit dem Straßenbaulastträger und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

- Öffentlicher Personennahverkehr

Auf der Hamburger Straße fahren die Buslinien 100 (Wesendorf – Gifhorn – Braunschweig), 102 (Wesendorf – Bhf.-Gifhorn-Süd) und 106 (Wesendorf – Gifhorn) mit Haltestellen "Im Paulsumpf" und "Christinenstift" in Plangebietsnähe sowie die Regio-Bus-Linie 170 (Wolfsburg – Gifhorn) mit Haltestelle "Mühlenmuseum" der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH. Das Busliniennetz bindet das Gebiet nach Norden bzw. im weiteren Verlauf an die Innenstadt Gifhorn an, nach Osten an die Stadt Wolfsburg.

In Vorgesprächen mit der Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn (VLG) wurde eine Verlegung der Linienführung wochentags über den Sozial- und Gesundheitscampus abgelehnt. Für Samstags/ Sonntags kann über eine verlängerte Linienführung der 102 (+ 4 Minuten) die Anfahrt einer beidseitigen Haltestelle als Buskap im Bereich des Sozial- und Gesundheitscampus erfolgen, da mit einem verstärkten Besuchsaufkommen für die Nutzungen des Campusbereichs und das Mühlenmuseum zu rechnen ist.

Die vorgesehenen zusätzlichen Haltestellen im Plangeltungsbereich sind in der Verkehrsplanung berücksichtigt und in die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes aufgenommen.

9. Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt private und öffentliche Grünflächen mit und ohne nähere Zweckbestimmung fest.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wurde eine Freiflächenplanung erstellt, die in die Planung eingeflossen ist. Die getroffenen Festsetzungen begründen sich somit vor allem in der städtebaulichen Einbindung des geplanten Sozial- und Gesundheitscampus in die Landschaft. Um bei Realisierung des Vorhabens den notwendigen Spielraum zu haben, wird das "grünordnerische Potential" durch vorliegende Festsetzungen nicht vollständig ausgeschöpft.

Für die Bereiche mit Anpflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang für gleichwertigen Ersatz (Pflanzung gleicher Art) zu sorgen ist.

9.1 Öffentliche Grünflächen

Parallel zur Hamburger Straße wird eine öffentliche Grünfläche als Trasse für die Regio Stadt-Bahn vorgehalten.

Die südlich der landwirtschaftlichen Fläche und nördlich und östlich des SO 2 liegenden öffentlichen Grünflächen dienen der Aufnahme von naturnahen Regenrückhaltebecken zur Aufnahme von Niederschlagswässern von außerhalb des Plangeltungsbereiches und deren Zu- bzw. Ableitung. Zusätzlich sind für die Flächen Festsetzungen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Im Bereich der festgesetzten Regenrückhaltebecken sind je angefangener 100 m² Böschungsfäche 1 Baum (mind. 3 x verpflanzt) sowie 20 Sträucher anzupflanzen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, die Sträucher sind in Gruppen zu je 3 – 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume soll untereinander 3 – 5 m, der Sträucher soll untereinander 1 – 2 m betragen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix pentandra	-	Lorbeerweide
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Viburnum opulus	-	Schneeball

Böschungen sind mit wechselnden Neigungen zwischen 1:1,5 und 1:3 auszubilden. Die öffentlichen Grünflächen dienen als "grüner Eingangsbereich" zum Sozial- und Gesundheitscampus, weshalb auf eine hochwertige Gestaltung besonderer Wert gelegt wird. Gerade die nördlich der B 188 liegende Fläche sorgt durch ihre Großflächigkeit für eine Verbesserung des östlichen Ortseingangs der Stadt Gifhorn.

Innerhalb der Flurstücke 10/3, 10/4, 10/5, 84/6, 27/6; 27/5, 27/4 und 21/8 wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, mit Ausnahme der Bauflächen im nördliche Plangeltungsbereich und im Bereich der Zuwegung zu dem Gelände der Diakonischen Heime Kästorf e.V. Sie dient zur Sicherung des Grabens III. Ordnung im Plangeltungsbereich und dem einseitigen Unterhaltungstreifen (5 m), die auch im Bereich der Bauflächen zu sichern sind. Die Ausdehnung über die bestehende Grabenparzelle hinaus in östliche Richtung dient der Offenhaltung der möglichen Verschwenkung des Grabens. Zusätzlich sind zur Erschließung des Sondergebietes SO 3 Befestigungen in der Grünfläche in Form zweier Querungen mit jeweils maximal sechs Meter Breite zulässig.

Die Planung der Schmutzwasserbeseitigung sieht die Anlage eines Schmutzwasserpumpwerks in der öffentlichen Grünfläche in Verlängerung des Robinienweges vor. Aus diesem Grunde ist die Zweckbestimmung Abwasser als Symbol aufgenommen.

Die Ausbauplanung für die innere Erschließung liegt vor. Aus diesem Grunde können die – bedingt durch die Dammlage des Straßenkörpers – Böschungsbereiche als Grünfläche festgesetzt werden. Zur Verdeutlichung erfolgt die Überlagerung mit der Kennzeichnung als Böschungsfächen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB. Von dieser Regelung wird im Bereich des Kreisels Hamburger Straße (Ausführung des Radverkehrs auf die Fahrbahn) und nord-östlich sowie nördlich des Sondergebietes SO 3 (Anbindung des parallel zum Dannheidegraben verlaufenden Geh- und Radweg an die innere Erschließung) abgewichen. Zur Anbindung des Sondergebietes SO 3 an die innere Erschließung wird östlich, analog zu der zulässigen Versiegelung in der öffentlichen Grünfläche, ebenfalls die Befestigungen in Form zweier Querungen mit jeweils maximal sechs Meter Breite zugelassen.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

9.2 Private Grünflächen

Im Übergangsbereich zwischen den Bauflächen und dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 32/02 der Stadt Gifhorn sind im Bestand Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Zur Sicherung des Bestandes und zur Vermeidung von landwirtschaftlichen Restflächen erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche. Hierbei wird dem Landschaftsplan der Stadt Gifhorn Rechnung getragen, indem ein großzügiger Grüngürtel an der Hamburger Straße und östlich der bestehenden Bebauung gesichert wird.

Entlang der Bundesstraße B 188 wird zur Gestaltung der Ortseinfahrt eine private Grünfläche im Abstand von mindestens 30 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 188 festgesetzt. Die Entwässerungsmulden werden mit geringer Neigung und Stichhöhe ausgeführt. Zusätzlich werden sie noch mit Raseneinsaat begrünt, so dass sie optisch eher den Grünflächen als Verkehrsflächen zuzuordnen sind. Um den 30 m Abstand der Grünfläche von dem befestigten Fahrbahnrand der B 188 halten zu können, müssen die südlichen Entwässerungsmulden der Stellplatzfläche ST 3 in der Grünfläche liegen. Dieses sichert eine textliche Festsetzung.

Die östlich des SO 1 und östlich der Hamburger Straße liegenden Grünflächen dienen der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft. Auf den Flächen ist gem. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb der Gehölzpflanzungen eine zweischürige Mähwiese zu entwickeln. Düngung und Pestizidanwendung haben zu unterbleiben. Für die Flächen gelten zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzfestsetzungen.

Für den mit "1" gekennzeichneten nördlichen Bereich gilt, dass auf der Fläche je angefangener 100 m² Fläche 2 Bäume 2. Ordnung (mind. 3 x verpflanzt) sowie 40 Sträucher zu pflanzen sind. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, die Sträucher sind in Gruppen zu je 3 – 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume soll untereinander 5 – 10 m, der Sträucher 1 – 2 m betragen. Die Pflanzung dient der Abschirmung gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Salix alba	-	Silberweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix pentandra	-	Lorbeerweide
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Viburnum opulus	-	Schneeball

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Ribes nigrum</i>	-	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	-	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	-	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

Die mit "2" und "3" gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Errichtung einer parkartigen Anlage in unmittelbarer Nähe des Kreiskrankenhauses bzw. im Bereich östlich der Hamburger Straße. Durch die Zweckbestimmung "Parkanlage" wird die privaten Grünfläche gemäß der geplanten Nutzung näher definiert. Um den Charakter einer Parkanlage zu unterstützen und eine eindeutige Berücksichtigung bei der Bilanzierung (siehe Umweltbericht) gewährleisten zu können, sind die erforderlichen Wege als wassergebundene Deckschichten auszubilden. Gleichzeitig wird der Anteil derartig versiegelter Flächen auf je 5 vom Hundert der festgesetzten Anpflanzfläche begrenzt.

Daraus resultierend ergeben sich maximal zulässige Wegeanteile in der Fläche "2" (ca. 0,7 ha) von 350 m² und in der Fläche "3" (ca. 2,3 ha) von 1.150 m².

Je angefangener 1.000 m² Fläche sind 1 Baum 1. Ordnung (mind. 3 x verpflanzt), 5 Bäume 2. Ordnung (mind. 3 x verpflanzt) sowie 100 Sträucher zu pflanzen. Von den Bäumen 1. Ordnung sind zehn nördlich der B 188 als Straßenbegleitgrün zu pflanzen, um die durch den Ausbau entstehenden Lücken der Alleeansicht zu schließen. Die Bäume sind einzeln und in Gruppen bis zu 3 Stück, die Sträucher sind in Gruppen zu je 3 – 6 Stück zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume soll untereinander 5 – 10 m, der Sträucher soll untereinander 1 – 2 m betragen. Es sind neben den oben genannten Arten noch folgende Arten zu verwenden:

<i>Acer pseudo-platanus</i>	-	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel

In dem Bereich der privaten Grünfläche mit der Kennziffer "4" ist eine Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine zweischürige Mähwiese zu entwickeln. Düngung und Pestizidanwendung sind zu unterlassen. Auf weiterführende Anpflanzfestsetzungen wird verzichtet, unter Berücksichtigung der Bauhöhenbeschränkungszone für den Hubschrauberlandeplatz. Eine Versiegelung erfolgt nur im unmittelbaren Landebereich, der nicht in die Abgrenzung der Fläche aufgenommen wurde.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Der Erhalt der im süd-östlichen und nördlichen Geltungsbereich stehenden Solitär-bäume (Stieleichen) und der Baumreihe entlang des östlich des Plangeltungsbereichs verlaufenden Weges (mit Ausnahme der Freihaltezone für den Hubschrauberan- und -abflugbereich), wird über eine Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

10. Waldflächen

Nördlich des Sondergebietes 2 befindet sich auf dem Flurstück 2/ 25 eine Waldfläche. Die Einstufung als Waldfläche gilt gem. Bundeswaldgesetz (BWaldG) dessen unbenommen. Gemäß Waldfunktionenkarte des Landes Niedersachsen erfolgt eine Ausweisung als Klima- und Lärmschutzwald.

Zur Gefahrenabwehr zum Schutz vor umfallenden Bäumen wird nördlich eine Grünfläche, südlich im Bereich eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt unter Berücksichtigung eines Sicherheitsbereiches von 25 m.

Die letztgenannte Festsetzung wird über eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB definiert. In der Fläche ist nur die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Nebenanlagen sind derart zu gestalten, dass ggf. umfallende Bäume keinen Schaden anrichten. Für parkende Kraftfahrzeuge ist dieses nicht – oder nur mit erheblichem Aufwand – möglich.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind bauliche Anlagen allgemein zulässig, sobald für die betreffende Teilfläche nachgewiesen werden kann, dass aus Gründen der Gefahrenabwehr oder des Haftungsrechtes, etc. durch z. B. Waldumwandlung, privatrechtliche oder bauliche Regelungen ein Abstand nicht mehr erforderlich ist.

Die vorhandene Waldbestockung ist im Umweltbericht dokumentiert.

11. Belange der Landwirtschaft

Der Bebauungsplan überplant vorwiegend landwirtschaftliche Flächen. im nördlichen Plangeltungsbereich bleiben sie erhalten und gleichzeitig über den Bebauungsplan gesichert. Eine Bebauung wird nicht vorgesehen, um den Schutzstreifen der 110 kV-Leitung und der Studie zur "Messung und Bewertung der elektrischen und magnetischen Felder in der Umgebung von Stromversorgungseinrichtungen in Gifhorn-West" Rechnung zu tragen zum anderen um den Blick in die Iseauen weiterhin zu gewährleisten, wie es im Landschaftsplan vorgesehen ist.

Mit der Festsetzung von landwirtschaftlicher Fläche wird zum einen die bestehende Nutzung gesichert zum anderen werden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt vorwiegend in West-Ost-Richtung. Im Osten dehnt sich der Geltungsbereich bis an den vorhandenen Feldweg aus, weshalb im Norden und Osten keine unwirtschaftlichen Restflächen entstehen. Derartige Flächen würden im Übergangsbereich von den Bauflächendarstellungen des vorliegenden Be-

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

bauungsplanes zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan 32/02 entstehen. Deshalb sind diese Flächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Inwiefern vorhandene Drainagen der landwirtschaftlichen Flächen durch das Vorhaben getrennt werden, und damit verbundene Änderungen zu besorgen sind, ist im weiteren Planverlauf zu klären.

Östlich des Plangeltungsbereichs befindet sich ein Beregnungsbrunnen für die Landwirtschaft, dessen Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt werden darf. Dieses ist bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

12. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist die Einbindung des "Sozial- und Gesundheitscampus" in die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Gifhorn möglich, ggf. ist ein entsprechender Ausbau der Netze erforderlich.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einem Graben III. Ordnung gequert. Dieser ist unbedingt zu sichern. Zusätzlich erfolgen zwei Zuführungen über öffentliche Grünflächen nördlich des Kreisverkehrs Hamburger Straße und in Verlängerung des Robinienweges zu diesem Graben.

Zur Ableitung des Schmutzwassers über das öffentliche Kanalsystem wird die Errichtung eines Pumpwerks im Geltungsbereich notwendig. Die mit dem Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb Stadt Gifhorn (ASG) als Betreiber vorabgestimmte Planung des Ingenieurbüro Wiechmann GmbH; Bremen sieht die Anlage des Schmutzwasserpumpwerkes im Übergangsbereich der öffentlichen Grünfläche in Verlängerung des Robinienweges zu der neu zu errichtenden inneren Erschließungsstraße vor. Die exakte Lage ergibt sich aus der weiteren technischen Planung, so dass eine konkrete Flächensicherung nicht erfolgen kann. Die generelle Möglichkeit der Errichtung in der öffentlichen Grünfläche (Absicherung über das Symbol "Abwasser"), Verkehrsfläche oder Baufläche besteht. Die Fläche und das ggf. erforderliche Leitungsrecht sind im städtebaulichen Vertrag, bzw. privatrechtlich zu sichern.

Neben dem Schmutzwasser aus den Vorhaben in den Sondergebieten 1 bis 3 erfolgt der Anschluss des über den Bebauungsplan Nr. 32/02 Hamburger Straße Süd-Ost gesicherten Baugebietes. Das Schmutzwasser wird im Freispiegelgefälle zum Pumpwerk geleitet und in nördliche Richtung mittels Druckleitung an den bestehenden Mischwasserkanal "Paulsumpf" (DN 1000) angeschlossen.

Die abwassertechnischen Einzelheiten sind Gegenstand weiterer Genehmigungsverfahren.

Durch das Planungsgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung der Dannheidegraben (Graben III. Ordnung). Der Graben entwässert die angrenzenden Flächen in südliche Richtung. Der Dannheidegraben ist dauernd wasserführend und über einen Durchlass DN 500 unter der B 188 an den südlich des Plangeltungsbereichs liegenden Mühlensee angeschlossen.

Das Einzugsgebiet des Dannheidegrabens beträgt etwa 37,30 ha.

In West-Ost-Richtung verläuft der Paulsumpfgraben. Er ist nicht dauernd wasserführend.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

In dem Hydrogeologischen Gutachten⁹⁾ ist eine Kombination von Versickerung und Rückhaltung mittels Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Bei der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes wurden Zuflüsse aus den umliegenden Bereichen berücksichtigt. Dabei wurde die 15-minütige jährlich einmal überschrittene Regenspende nach den Koordinierten Starkniederschlags-Regionalisierungs-Auswertungen (KOSTRA-DWD-2001) mit $r_{15,n=1} = 108,3 \text{ l/(s*ha)}$ angesetzt. Für das alle 5 Jahre auftretende Regenereignis beträgt die Regenspende $r_{15,n=0,2} = 175,3 \text{ l/(s*ha)}$.

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand). Die sowohl in dem Geotechnische Bericht¹⁰⁾ für den Bereich des Kreiskrankenhauses als auch in dem Bodengutachten¹¹⁾ für den Bereich der Diakonie angebotenen Sande lassen eine Versickerung zu; ungünstig ist der zeitweise hohe Grundwasserstand, so dass Aufhöhungen mit durchlässigem Material für die Versickerung erforderlich werden.

Der Geotechnische Bericht weist Grundwasserstände (Messung Juli 2007) im Bereich des Sondergebietes SO 1 und SO 3 zwischen 0,6 bis 1,8 m unter Geländeoberkante (GOK) aus. Für das Sondergebiet SO 2 ermittelt das Bodengutachten im September 2008 Grundwasserstände zwischen 0,6 und 1,3 m u. GOK. Durch die relative Einheitlichkeit der Werte geht das Hydrogeologische Gutachten von einem einheitlichen Grundwasserstand von 0,4 m unter Geländeoberkante aus und einem Abstand für die Versickerung von mindestens 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand in Abstimmung mit den Fachbehörden aus.

Das Sondergebiet SO 2 steigt in westlicher Richtung an. Zusätzlich sieht die Planung vor, den Neubau höhengleich mit dem östlichen Altbau zu errichten, so dass sich Auffüllungen von bis zu 2,50 m ergeben. Somit ist die Voraussetzung für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben.

Für die Straße nördlich des SO 3 wird das Niederschlagswasser über Mulden versickert, wodurch eine Auffüllung im Bereich der Straßenkörper notwendig wird. Um eine Dammlage der zukünftigen Straßen zu vermeiden, ist das Sondergebiet SO 3 ebenfalls aufzufüllen, so dass eine Versickerung auch für die Bauflächen möglich wird. Dieses ist im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung nachzuweisen. Eine zentrale Niederschlagsbehandlung ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.

Einer gesonderten Festsetzung der Auffüllung bedarf es nicht, da gem. § 69 Abs. 6 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) Auffüllungen bis zu einer Höhe von 3,00 m genehmigungsfrei sind. Dieses gilt für die gesamten Bauflächen und nicht nur für die innerhalb der Baugrenzen liegenden Bereiche.

⁹⁾ shp Ingenieure "Sozial- und Gesundheitscampus in Gifhorn", Hydrogeologisches Gutachten, Hannover 08. Oktober 2008

¹⁰⁾ Klingenstein, Beratende Ingenieure e.K. "Neubau Kreiskrankenhaus Gifhorn", Amorbach, 06. August 2007, Bericht: 0704-037GU1

¹¹⁾ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU) "Diakonische Heime, Neubau Altenpflegeheim", Braunschweig, 01. Oktober 2008, Bericht: 6940 / 08

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Für die Stellplatzbereiche ist ebenfalls eine Aufschüttung des Geländes vorgesehen, um eine Versickerung über Mulden gewährleisten zu können.

Die Bemessung der Regenwasserrückhaltebecken erfolgt gem. hydraulischer Berechnungen auf Grundlage des ATV-DVWK Arbeitsblattes A 117, 138, dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 sowie den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew), Ausgabe 2005.

Die Abflussmenge der Becken ist so zu dimensionieren, dass die natürliche Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes nicht überschritten wird. Die Anlage und technische Planung der Regenwasserrückhaltebecken ist Gegenstand gesonderter Genehmigungsverfahren, entsprechend ist ein Einleitungsantrag zu stellen und der anschließende Nachweis bzgl. der Abflussmengen zu erbringen.

Das von außerhalb des Plangeltungsbereichs zufließende Regenwasser wird überwiegend in naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt in die nächsten Vorfluter (Dannheidegraben) abgegeben. Hierfür werden die Flächen nördlich des Kreisels Hamburger Straße und nördlich bzw. östlich des Sondergebietes SO 2 festgesetzt. Nach den Berechnungen werden Stauvolumen von 1.620 m³ bzw. 378 m³ benötigt, die sich in den vorgehaltenen Flächen umsetzen lassen.

Der vorhandene Dannheidegraben verläuft mittig durch das geplante Regenrückhaltebecken im südlichen Plangeltungsbereich. Um eine Trennung von Regenrückhaltung und Graben III. Ordnung zu erreichen, muss der Graben auf Höhe des Sondergebietes SO 2 in Richtung Osten verschwenkt werden. Hierfür wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren notwendig.

Im westlichen Bereich des Sondergebietes SO 1 wird für die Regenrückhaltung ein technisches Bauwerk notwendig. Die Dimensionierung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens i. V. mit einer wasserrechtlichen Genehmigung nachgewiesen. Geplant ist, die Niederschläge im Bereich der Dachflächen selbst zurückzuhalten und im Bereich der Haupteinschließung und der Stellplätze über Muldenversickerung abzuweisen. Die übrige Flächenentwässerung erfolgt über das Regenrückhaltebecken.

Die Bundesstraße B 188 entwässert über das vorhandene Quergefälle in eine Mulde parallel zum südlichen Fahrbahnrand.

Diese wird beibehalten und gleichzeitig neu profiliert.

Durch die Verbreiterung des Straßenkörpers werden zusätzliche Entwässerungseinrichtungen notwendig. Nördlich der Erweiterung wird ein Straßengraben angelegt. Zusätzlich erfolgt die Verlegung eines Kanals zwischen den Richtungsfahrstreifen, der ebenfalls in den nördlich verlaufenden Graben einleitet.

Die Anbindung an die Vorflut erfolgt über eine Verrohrung unter der B 188 hindurch in südliche Richtung.

13. Altlasten / Baugrund

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Der Landkreis Gifhorn – Untere Abfallbehörde – weist darauf hin, dass nördlich des Christinenstifts außerhalb des Planbereiches an der Lüneburger Straße ein Altstandort (Verdachtsfläche) angrenzt, zu dem keine weiteren Aussagen gemacht werden können. Da keine Erkenntnisse

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

über Grundwasserströmungen vorliegen, ist bei Wasserentnahme im Vorfeld eine chemische Analyse durchzuführen. Dieses ist im Zuge der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Die nördlich angrenzende Flurbezeichnung "Im Paulsumpf" sowie die nahe Ise-Niederung lassen auf feuchten Baugrund schließen. Daher wurden bereits im Vorfeld der Planung Baugrunduntersuchungen beauftragt.

Im Zuge des Geotechnischen Berichtes¹²⁾ wurden im Juni 2007 für das Vorhaben des Kreiskrankenhauses vier Rammkernbohrungen bis zu einer Tiefe von 15,0 m unter Ansatzpunkt und mehr als dreißig Kleinrammbohrungen und schwere Rammsondierungen bis zu einer Tiefe von 8,0 m unter Ansatzpunkt durchgeführt. Unterhalb der Mutterbodenschicht (mittlere Mächtigkeit 0,4 m) wurde als zweite Bodenschicht bis zu einer Tiefe von mind. 6,0 bis 7,0 m unter Geländeoberkante schwach schluffige bis schluffige Fein- bis Mittelsande angetroffen.

In den weiteren Bodenschichtungen (bis 15,0 m unter Geländeoberkante) liegen Fein- bis Mittelsande, teilweise mit Geschiebemergel an.

Der Grundwasserstand wurde in der 24. KW 2007 bei einer Tiefe zwischen 0,6 bis 1,8 m unter Geländeoberkante eingemessen. Hierbei fungiert der Geschiebemergel als Grundwasserstauer. Eine Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers wird aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes bei Beibehalt der vorhandenen Geländeoberfläche voraussichtlich nicht möglich sein.

Im Ergebnis empfiehlt der Geotechnische Bericht aufgrund des anstehenden Grundwassers – und der in Teilbereichen vorliegenden Betonaggressivität und der korrosiven Wirkung des Grundwassers – auf eine Unterkellerung der Bauwerke zu verzichten.

Zur Erstellung des Bodengutachtens¹³⁾ im Bereich des Vorhabens der Diakonischen Heime in Kästorf e.V. wurden sieben Leichte Rammkernsondierungen bis maximal 3,00 m Tiefe, drei Rammkernsondierungen bis 2,00 m und sieben bis 5,00 m Tiefe abgeteuft. Unterhalb der Mutterbodenschicht (mittlere Mächtigkeit 0,5 m) wurde als zweite Bodenschicht eine dünne Schicht aus stark schluffigen, organischen Feinsanden bzw. organisch durchsetzten, sandigen Schluffen mit anschließenden Sanden bis zu einer Tiefe von mind. 5,0 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Grundwasser wurde im September 2008 zwischen 1,3 und 0,6 m unter Gelände ermittelt.

Der FB Bauwirtschaft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie weist in seiner Stellungnahme vom 07.07.2008 darauf hin, dass im Bereich der Planungsfläche aufgrund einer Hochlage des Salzstockes Gifhorn die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen und Senkungen gegeben sind. Da bislang keine Erdfälle bekannt geworden sind, ist die Planungsfläche in Gefährdungskategorie 2 einzustufen. Sicherungsmaßnahmen sind für Wohngebäude etc. nicht notwendig.

¹²⁾ Klingenmeier, Beratende Ingenieure e.K. "Neubau Kreiskrankenhaus Gifhorn", Amorbach, 06. August 2007, Bericht: 0704-037GU1

¹³⁾ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (GGU), "Diakonische Heime, Neubau Altenpflegeheim", Braunschweig, 01. Oktober 2008, Bericht: 6940 / 08

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

14. Immissionsschutz

Die Diakonie, das Kreiskrankenhaus und begleitende soziale, gesundheitliche und karitative Einrichtungen beinhalten einerseits Nutzungen, die teilweise in hohem Maße vor Immissionen zu schützen sind. Andererseits sind sie jedoch u. a. durch den erforderlichen Fahrverkehr (Anlieferung, Besucher, Krankenwagen) aber auch durch den Rettungshubschrauber Verursacher von Emissionen.

Unter schalltechnischen Gesichtspunkten sind folgende Themen zu Unterscheiden:

- Realisierung schutzbedürftiger Nutzungen (Pflegeeinrichtungen, Kreiskrankenhaus) im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm und Anlagengeräuschen
- Beurteilung der Geräuschimmissionen, die durch die Herstellung von Parkplätzen, Zufahrten, Ladezonen, etc. auf die vorhandene Nachbarschaft einwirken
- Hubschrauberlandeplatz
- Ausbau vorhandener öffentlicher Verkehrswege (B 188)

Mit Blick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets und für bestehende Nutzungen im Umfeld, wurde das Vorhaben einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen. Das schalltechnische Gutachten¹⁴⁾ hat dabei insbesondere die auf die geplanten und vorhandenen Nutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von der angrenzenden Bundesstraße B 188 und der Hamburger Straße sowie die vom Betrieb des Sozial- und Gesundheitscampus ausgehenden Lärmemissionen auf umgebende Nutzungen betrachtet.

Für das Plangebiet wird der prognostizierte Verkehrslärm inkl. Planvorhaben (siehe Kapitel B 7 "Verkehr") angesetzt.

Zusätzlich ist im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff) eines öffentlichen Verkehrsweges für den Baulastträger die Regelung gem. 16. BImSchV¹⁵⁾ maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmenschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

¹⁴⁾ Bonk – Maire – Hoppmann GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 "Sozial- und Gesundheitscampus" der Stadt Gifhorn, Nr. 08134-II, Garbsen, 01.11.2008

¹⁵⁾ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12. 06. 1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

In dieser sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1 ¹⁶⁾, wie folgende Tabelle zeigt:

Gebietsart	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	dB(A)	In Klammern: Gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm dB(A)
	Tag / Nacht	Tag / Nacht
Dorf- und Mischgebiete	64 / 54	60 / 50 (45)
Allgemeine Wohngebiete	59 / 54	55 / 45 (40)
Kurgebiete, Pflegeanstalten, Krankenhäuser	---	45 – 65 / 35 – 65 ⁽¹⁾
	57 / 47	
Altenheime, Kurheime, Schulen	57 / 47	---
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr ⁽¹⁾ Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart festzulegen (Für Industriegebiete gibt es keine Immissionsgrenzwerte)		

Die 16. BImSchV ist für den Ausbaubereich der B 188 und die neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraßen im Bereich des Sozial- und Gesundheitscampus anzuwenden. Grenzwertüberschreitungen ergeben sich in den Aufpunkten WA 1 und 6a.

Durch das geplante Vorhaben mit der damit verbundene Geschwindigkeitsbeschränkungen auf $v_{zul} = 70$ km/h zwischen der Christinenstiftkreuzung und dem geplanten Knotenpunkte, tritt in den Aufpunkten 6a und WA 1 eine Verbesserung durch das Vorhaben im Vergleich zum Prognosenullfall 2015 ein.

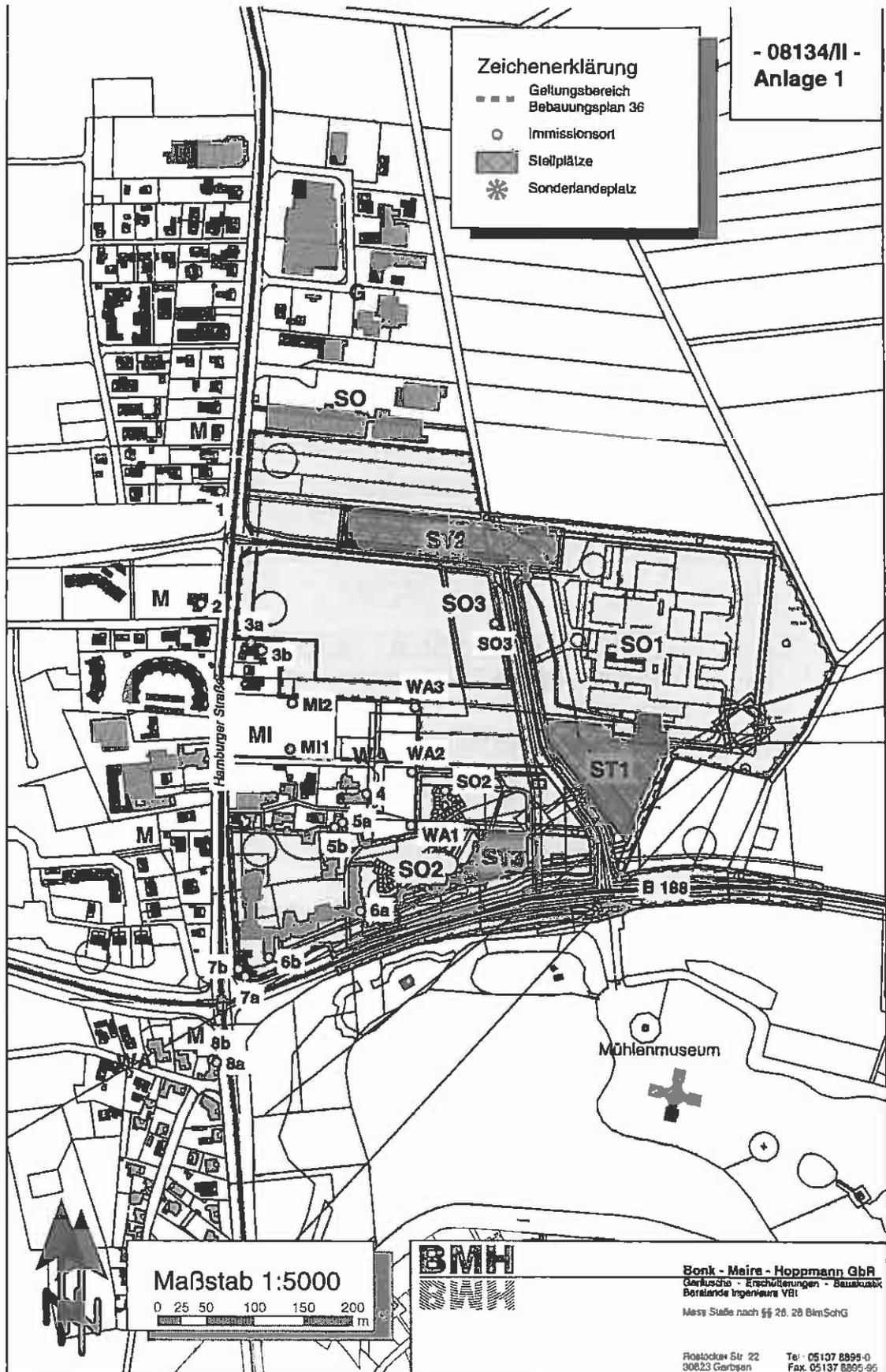
Unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens der Diakonischen Heime in Kästorf e.V. kommt es zu einer abschirmenden Wirkung des Gebäudes, so dass es in dem Aufpunkt WA 1 zu einer zusätzlichen pegelmindernden Wirkung kommt.

Im unmittelbaren Bereich der Christinenstiftkreuzung kommt es durch die Zusatzverkehre des Vorhabens im Vergleich zum Prognosenullfall zu Pegelerhöhungen von rd. 0,1 bis 0,3 dB(A), so dass hier von einer weitgehend unveränderten Verkehrslärmsituation ausgegangen werden kann.

Ein Anspruch der bestehenden Bebauung auf Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus der Berechnung des Schalltechnischen Gutachtens nicht.

¹⁶⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen



Stadt Gilhorn, Ortschaft Gamsen

Die Geräuschemissionen werden am Tage im Bereich eines Kreiskrankenhauses wie auch einer Pflegeeinrichtung im Wesentlichen durch die an- und abfahrenden PKW und Lieferfahrzeuge, Parkvorgängen von Mitarbeitern, Besuchern und Patienten sowie durch Geräusche aus dem Bereich der Lieferhöfe, etc. bestimmt.

Mitarbeiterstellplätze und die entsprechenden Zu- und Abfahrten, Notfall-Fahrzeuge sowie technische Nebenanlagen können insbesondere in dem Beurteilungsraum "nachts" die Geräuschsituation auf das Umfeld bestimmen.

Da Hauptgeräuschquellen zur Berechnung von "Gewerbelärm" (Hubschrauber, Stellplätze, Anlieferung etc) bekannt sind, und die Zweckbestimmung des Sondergebietes auch bei Berücksichtigung des abstrakten Planfalls kaum nennenswerte Abweichungen in den Emissionen zulässt, wurde zur Berechnung des Nutzungsbeispiels das frequenzabhängige Verfahren der DIN ISO 9613-2¹⁷⁾ gewählt. Schallharte Oberflächen und ein meteorologischer Korrekturbeiwert wurden berücksichtigt.

Bei dem Hubschrauberlandeplatz handelt es sich um einen Sonderlandeplatz. Die Bezeichnung als Sonderlandeplatz schließt eine dauerhafte Stationierung aus; zusätzlich erfolgt der Anflug nur im Sichtflug (vorwiegend Tags). Soweit bei größeren Unfällen eine zusätzliche Häufung von Flugbewegungen auftreten sollte, kommen die Nachbarschaftsschützenden Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) nicht mehr zur Anwendung.

- Baugebiete

Das Schalltechnische Gutachten weist zwei grundlegende Herangehensweisen bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche auf.

In der für die Berechnung zugrunde zu legenden DIN 4109¹⁸⁾ wird von den Mittelungspegeln der Beurteilungszeit "tags" (Basis für die Ermittlung bildet die Verkehrsmengen der vorliegende Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert ausgegangen, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln.

Bei dem ersten gewählten Ansatz werden die Verkehrsmengen "tags" angesetzt, zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche. Der Ansatz der Norm geht davon aus, dass die Verkehrslärmimmissionen in der Nachtzeit i. d. R. um 10 dB(A) geringer sind als am Tage, so dass eine differenzierte Betrachtung der Geräuschsituation "nachts" nicht erforderlich wird.

Im vorliegenden Fall existieren aufgrund der o. a. Verkehrsuntersuchung belastbare Daten des Verkehrsaufkommens "nachts", die bei Berechnung der zugehörigen Mittelungspegel eine geringere Differenz als die gem. Norm anzusetzenden 10 dB(A) ergeben, so dass der zweite Ansatz der "realistische" ist, und dementsprechend angesetzt wird.

Beeinträchtigungen durch Lärm von außen in das Plangebiet bestehen durch den Verkehrslärm auf der B 188 und der Hamburger Straße. Das Verkehrsgutachten prognostiziert hier für das Jahr 2015 Verkehrsbelastungen von maximal rd. 19.500

¹⁷⁾ DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren, Oktober 1999

¹⁸⁾ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", November 1998, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

bzw. rd. 15.600 Kfz/ 24 h. Weiterer Verkehrslärm wird von den festgesetzten Erschließungsstraßen ausgehen. Nach dem Verkehrsgutachten ist hier eine maximale Verkehrsmenge (an der geplanten Einmündung in die B 188) von rd. 2.650 Kfz/ 24 h zu erwarten.

Wesentliche eigenerzeugte Lärmemittenten innerhalb des Plangebiets sind der Parkplatzlärm auf den festgesetzten Stellplatzflächen, die Emissionen im Bereich der Wirtschaftshöfe sowie der Betrieb des Hubschraubersonderlandeplatzes.

Das schalltechnische Gutachten führt zur schalltechnischen Einordnung der Sondergebiete folgendes aus:

▪ Zitatbeginn

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden für *sonstige Sondergebiete* ORIENTIERUNGSWERTE zwischen 45 und 65 dB(A) tags bzw. von 35 bis 65 dB(A) nachts genannt. In Nr. 6.1 der TA Lärm¹⁹⁾ wurden für *Krankenhäuser und Pflegeanstalten* IMMISSIONSRICHTWERTE von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts festgelegt. Dabei ist zu beachten, dass bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten sowohl Bereiche vorhanden sind, die i.S. der zuletzt genannten IMMISSIONSRICHTWERTE „schutzbedürftig“ sind, als auch Bereiche (Parkplätze, Ladezonen, Sonderlandeplatz), in denen typischerweise Geräuschemissionen erwartet werden müssen, wie sie auf gewerblich genutzten Grundstücken auftreten. Aus den genannten Gründen kann - unabhängig von den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von den übergeordneten Verkehrswegen - bereits aufgrund der mit der Nutzung des eigenen Grundstücks verbundenen Aktivitäten nicht erwartet werden, dass in allen Bereichen der in den Gebieten SO 1 – SO 3 geplanten Gebäude ORIENTIERUNGSWERTE von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts eingehalten werden. Es ist daher unumgänglich, für die geplanten Sondergebiete auf Grundlage der dargestellten Lärmpegelbereiche Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.

▪ Zitatende

In der Überlagerung der Verkehrslärmimmissionen mit dem eigenerzeugten Lärm ermittelt das Gutachten bei einer freien Schallausbreitung (ohne Bebauung) wesentliche Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete für den Tageszeitraum im überwiegenden Teil (Süden und Westen) des SO 2, im Süden (Stellplätze) Südosten (eigenerzeugter Lärm durch den Hubschrauber) und in Randbereichen im Westen des SO 1 und im Norden des SO 3 (teilweise entlang der Haupterschließungsstraße). Während sich die Lärmsituation in der Nachtzeit für das SO 1 durch den Wegfall des Hubschrauberlärms verbessert – Überschreitungen bestehen fast ausschließlich im Nahbereich der Erschließungsstraße und südlichen Bereich – stellt sich die Situation im SO 2 für die Nachtzeit erheblich schlechter dar. Hier werden die Orientierungswerte im gesamten Baugebiet überschritten. Für das SO 3 ergeben sich geringfügige Verschlechterungen gegenüber dem Tageszeitraum entlang der Erschließungsstraßen.

¹⁹⁾ Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA – Lärm); GMBI. Nr. 26 vom 28. August 1998, S. 503

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Im Unterschied zur freien Schallausbreitung ermittelt das Gutachten unter Zugrundelegung der vorhandenen und geplanten Bebauung, dass nicht nur im SO 1 sondern auch im SO 2 die Orientierungswerte für Mischgebiete in den weitaus größten Teilen des Planbereichs eingehalten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Für das SO 3 bestehen dahingehend kaum Einschränkungen.

Der Planungsraum bildet in Teilen den künftigen Übergang von der Stadt in die freie Landschaft. Unter Berücksichtigung der auch für die Standortentscheidung des geplanten Sozial- und Gesundheitscampus entscheidenden Prämisse eine gute Einsehbarkeit von außen (B 188) auf das Gelände zu gewährleisten und umgekehrt eine freie Sicht auf das Mühlenmuseum und den daran anschließenden Landschaftsraum zu haben, wird auf die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße verzichtet. Dabei wird eingestellt, dass die Ausbreitungsberechnung mit der bestehenden und geplanten Bebauung deutlich zeigt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Freiflächenschutz am Tage weitestgehend (SO 1 und SO 3) auch ohne aktive Maßnahmen gesichert sind bzw. durch Eigenabschirmmaßnahmen sicher gestellt werden können.

Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Lärmschutz, setzt der Bebauungsplan zum Schutz vor den in den Planungsraum einwirkenden Lärm passiven Schallschutz auf Grundlage der im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche fest. Bestimmend für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist dabei der Planfall, der eine freie Schallausbreitung und die tatsächlich prognostizierten Verkehrszahlen zugrunde legt (Anlage 3 Blatt 2 des Gutachtens), um der vorliegenden Angebotsplanung gerecht zu werden.

Mit Verweis auf die vorhandene und geplante Bebauung lässt der Bebauungsplan neben einem vereinfachten Nachweis des erforderlichen, resultierenden Schalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils auch einen Einzelnachweis z. B. auf Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-2719²⁰⁾ zu, da im Falle von Eigenabschirmungen oder anderer Maßnahmen, wie bspw. einer geeigneten Grundrissgestaltung, geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren können.

Die Belüftung von Büro-, Wohn- und vergleichbaren Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann in der Nachtzeit durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Das Ruhebedürfnis der Bewohner und Patienten wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Für Schlafräume, Kranken- und Kinderzimmer muss jedoch eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein. Aus diesem Grunde ist unabhängig von den errechneten Lärmpegelbereichen dort der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen notwendig, wo die jeweils anzusetzenden Immissionsgrenzwerte in der Nachtzeit überschritten werden.

Die Berechnungen des Schallgutachtens für das SO 1 zeigen, dass die umliegenden relevanten Lärmemissionen – der Straßenverkehr – erhebliche negative Beeinträchtigungen nur für die äußersten südlichen und westlichen Baugebietsränder schafft. Die Bereiche stehen aufgrund der festgesetzten Stellplatzflächen und der Baugrenze für eine Bebauung mit schutzwürdigen Nutzungen weitestgehend nicht zur Verfügung. Hauptlärmemittent im SO 1 ist der eigenerzeugte Lärm durch Stellplatzanlagen, Liegendvorfahrten und den Hubschrauber. Mit Bezug auf die vorgenannten Ausführun-

²⁰⁾ VDI – Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

gen zum variablen Schutzanspruch eines Klinikgebietes im Sinne der TA-Lärm, die deutlich machen, dass solche Gebiete in sich so zu organisieren sind, dass einerseits der besondere Schutzanspruch eines Krankenzimmers gewahrt werden kann, andererseits aber auch Liegendvorfahrten und Hubschrauberflüge ohne besondere Störwirkung möglich sind, übt die Stadt an dieser Stelle ihren Ermessensspielraum im Sinne einer planerischen Zurückhaltung aus und verzichtet – bis auf die aus den öffentlichen Verkehrswegen resultierenden festgesetzten Lärmpegelbereiche – auf die Festsetzung der darüber hinausgehenden ermittelten Lärmpegelbereiche (z. B. resultierend aus dem Hubschrauberlärm). Der Nachweis gesunder Lebensverhältnisse im Sinne des Lärmschutzes ist damit im Rahmen der Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Bei der Betrachtung der schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der geplanten Sondergebiete sind zum einen die Anlagengeräusche aus "eigenen" Besuchern zu betrachten, wobei davon ausgegangen werden kann, dass diese im jeweiligen Innenverhältnis zu regeln sind.

Zum anderen sind die Anlagengeräusche von den Grundstücken "Dritter" zu berücksichtigen, da in diesem Fall die nachbarschützenden Bedingungen der TA Lärm anzuwenden sind. Das schalltechnische Gutachten führt aus:

▪ Zitatbeginn

Zur Einhaltung dieser Richtwerte wäre – z. B. bezogen auf die Nutzung der Stellplatzfläche ST 1 – ein Abstand von rd. 150 m zwischen einer in diesem Sinne schutzbedürftigen Nutzung und dem akustischen Schwerpunkt des Stellplatzes einzuhalten. Auch bei deutlich kleineren Stellplätzen ergibt sich bereits aufgrund des Spitzenpegelkriteriums mit den o. g. IMMISSIONSRICHTWERTEN ein erforderlicher Mindestabstand von rd. 70 – 80 m. Da auf die geplanten *Sondergebiete* darüber hinaus Straßenverkehrslärmimmissionen einwirken, die die vorgenannten IMMISSIONSRICHTWERTE deutlich überschreiten und diesbezüglich ohnehin Maßnahmen des baulichen Schallschutzes erforderlich werden, sollte unter Beachtung der dargelegten Sachverhalte geprüft werden, ob der Schutzanspruch der geplanten *Sondergebiete* auch gegenüber den aus "Anlagen Dritter" einwirkenden Geräuschimmissionen gegenüber dem durch Nr. 6.1, lit. f der TA Lärm beschriebenen Regelfall reduziert werden kann.

▪ Zitatende

Ohne eine Regelung der Anlagengeräusche sind im Einzelfall (konkretes Einzelgenehmigungsverfahren, Nachbarschaftsbeschwerde) die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1, Buchstabe f der TA Lärm in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten mit 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts anzusetzen. Um auch hier dem oben diskutierten unterschiedlichen Lärmemissionen der einzelnen Nutzungen bzw. deren Schutzansprüchen gerecht zu werden, wird im Hinblick auf Anlagengeräusche Dritter in den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 3 die in Nr. 6.1, Buchstabe c) der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgesetzt.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

- Immissionsbelastung der Nachbarschaft

Bei den schutzwürdigen Nutzungen, die von dem Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, handelt es sich zum einen um das allgemeine Wohngebiet am Robinienweg/ von-Hammerstein-Weg, zum anderen um das östlich gelegene Mühlenmuseum. Eine Vorbelastung der beiden Gebiete besteht derzeit durch den Verkehrslärm auf der Bundesstraße B 188 und der Hamburger Straße.

Der Planung liegt eine Neuordnung der verkehrlichen Situation im Verlauf der B 188 zugrunde, die auch Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen im Verlauf der Hamburger Straße in Höhe des Wohngebiets Robinienweg/ von-Hammerstein-Weg hat. Basierend auf einer verkehrstechnischen Untersuchung zur Verlegung des Kreiskrankenhauses Gifhorn²¹⁾ prognostizierte Verkehrsmengenbelastung für das Jahr 2015 ermittelt das Gutachten lediglich geringe Abweichungen in der Verkehrslärmbelastung durch die zusätzlichen Zielverkehre des Vorhabens auf das Mühlenmuseum. So sind im direkten Nahbereich des geplanten Knotenpunkts an der B 188 Pegeldifferenzen im Bereich + 1,5 dB(A) anzunehmen, während insbesondere im weiteren Umfeld des geplanten Knotenpunkts Lärminderungen aufgrund verringerter Geschwindigkeiten eintreten werden. So ist wegen der Ampelanlage eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h vorgesehen. Die Zusatzbelastungen von 1,5 dB(A) liegen nach der heranzuziehenden 16. BImSchV im Bereich einer "nicht wesentlichen" Änderung des Mittelungspegels und betreffen zudem nur den direkten Einmündungsbereich, also eine Verkehrsfläche, so dass sich die Zielverkehre des Vorhabens auf das Mühlenmuseum ebenfalls nicht negativ auswirken.

In Bezug auf die von der Planung ausgehenden "Betriebsgeräusche" wie Zu- und Abfahrtsverkehre, Anlagengeräusche, Liegendvorfahrten und der Nutzung eines Hubschrauberlandeplatzes kommt das Gutachten aufgrund des vorliegenden Nutzungskonzepts für die Sondergebiete zu dem Ergebnis, dass die zu beachtenden Immissionschutzgrenzwerte in der schalltechnisch ungünstigsten Zeit – in der Nachtzeit – von 40 dB(A) am nächstgelegenen Rand des Wohngebiets Robinienweg/ von-Hammerstein-Weg eingehalten, und in der Tagzeit deutlich unterschritten werden. Vorbelastungen durch vorhandene andere Anlagengeräusche, die ebenfalls in den Anwendungsbereich der TA-Lärm fallen (Geräusche angrenzender Verbrauchermärkte u. a.), konnten dabei außer acht gelassen werden, da diese im Wohngebiet soweit unter den Orientierungswerten liegen, dass sie nach der TA-Lärm nicht in die Berechnung einzustellen sind.

▪ Zitatbeginn

Nach den zusammengestellten Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass die in der Nachbarschaft jeweils einzuhaltenen ORIENTIERUNGSWERTE durch die in den geplanten *Sondergebieten SO 1 – SO 3* zu erwartenden Geräusche in der Nachtzeit eingehalten und am Tage deutlich unterschritten werden. Für den Ostrand des z.Z. noch unbebauten *WA*-Gebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32/02 liegen die für die *ungünstigste Nachtstunde* berechneten BEURTEILUNGSPEGEL in der Größenordnung des hier zu beach-

²¹⁾ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zur Verlegung des Kreiskrankenhauses Gifhorn, Hannover, Dezember 2007

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

tenden ORIENTIERUNGSWERTS von 40 dB(A). Die Teilschallpegel zeigen, dass die Immissionsbelastung in dieser Zeit gleichermaßen durch Geräusche von den Stellplatzbereichen *ST 1* und *ST 2* wie auch aus der Zufahrt zur „Liegendvorfahrt“ bzw. zur Ladezone im Gebiet *SO 1* bestimmt wird. Eine vergleichbare Situation könnte unter Beachtung der Zweckbestimmung auch durch vergleichbare Vorgänge in den Gebieten *SO 3* und/oder *SO 2* eintreten. Andererseits wäre hier jedoch – bezogen auf das angesprochene WA-Gebiet – durch eine geeignete Anordnung künftiger Baukörper eine wirksame Abschirmung derartiger Geräusche möglich. Diese Sachverhalte machen deutlich, dass Art und Umfang der in den verschiedenen Nutzungsbereichen ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Lärminderung wesentlich von der tatsächlichen Ausgestaltung der künftigen Bebauung sowie dem Nutzungsumfang der potentiell Lärm emittierenden Bereiche abhängen.

▪ Zitatende

Die im Gutachten aufgezeigte Festsetzung von optionalen Flächen (Flächensicherung) für Lärmschutzanlagen, folgt die Stadt nicht, da der Charakter des Sozial- und Gesundheitscampus die bereits weiter oben diskutierte "Offenheit" und "Einsehbarkeit" behalten und nicht mit bis zu 4,00 m hohen Lärmschutzanlagen verstellt werden soll. Zusätzlich können nicht sämtliche Varianten im Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden, so dass im Zuge des Genehmigungsverfahrens die jeweiligen Nachweise zu erbringen sind.

Für den Hubschraubersonderlandeplatz wurde dabei in Ansatz gebracht, dass Flugbewegungen im Regelfall tags außerhalb der sog. Ruhezeiten, allenfalls gelegentlich innerhalb der Ruhezeiten und grundsätzlich nicht in der Nachtzeit stattfinden.

- Hubschraubersonderlandeplatz

Die aus dem Betrieb des Hubschraubersonderlandeplatzes resultierenden Lärmpegelbereiche im Gebiet des *SO 1* werden nicht festgesetzt, da es sich hierbei um eigen erzeugten Lärm handelt, der im "Innenverhältnis" zu klären ist. Um durch den Bebauungsplan nicht einschränkende Festsetzungen zu schaffen, die im Falle der nicht Realisierung hinderlich sind, erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis zur Berücksichtigung im Zuge der Baugenehmigung.

▪ Zitatbeginn

Entsprechend den Ausführungen wurde im Hinblick auf die Nutzungsfrequenz des geplanten Sonderlandeplatzes (ohne Stationierung eines Hubschraubers) vorausgesetzt, dass Flugbewegungen im Regelfall in der Beurteilungszeit tags außerhalb der sog. *Ruhezeiten*, allenfalls gelegentlich innerhalb der *Ruhezeiten* und grundsätzlich nicht in der Nachtzeit stattfinden.

Nach den Rechenergebnissen werden die in der Nachbarschaft jeweils zu beachtenden ORIENTIERUNGSWERTE sicher eingehalten. Dies gilt auch, wenn der Summenpegel mit den übrigen aus den geplanten Sondergebieten zu erwartenden Geräuschimmissionen betrachtet wird. Darüber hinaus überschreitet der i.V. mit Hubschrauberflügen

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

zu erwartende Maximalpegel den diesbezüglichen Bezugspegel für kurzzeitige Einzelereignisse (Tag-Richtwert zzgl. 30 dB(A).

▪ Zitatende

15. Grünordnung

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan²²⁾ erstellt, dessen Ergebnis in den Umweltbericht eingeflossen ist.

Grundlage der Bestandsermittlung bilden bereits vorhandenen Unterlagen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft und Primärerfassungen im Gelände im Juni 2007 für das Schutzgut Biotope; die Darstellung der festgestellten Biotoptypen erfolgt anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ, März 2004).

Faunistische Primärerfassungen wurden aufgrund der Biotopstruktur und aufgrund vorhandener Daten nicht durchgeführt. Hinsichtlich des Artenbestandes insbesondere im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG erfolgt eine Potenzialabschätzung. Zur Erfassung der Freiräume und des Landschaftsbildes wurden eigene Einschätzungen getroffen und auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen. Der notwendige Ausgleich für den planfeststellungsersetzende Teil des Bebauungsplans (Bereich der B 188) unterliegt nicht der Abwägung.

Das NLÖ-Modell hat ein Anwendungsprinzip zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes entwickelt. Der Ausgleich ist erreicht, wenn der durch die Planung erzeugte Wertstufenverlust an anderer Stelle in gleicher Weise durch einen entsprechenden Wertstufensprung nach oben kompensiert wird.

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

Das Ausgleichsverhältnis für Gehölzverluste wird anhand ihrer Altersklassen festgelegt. D.h., dass Sträucher und Bäume der Alterklasse 1 im Verhältnis 1 : 1, Altersklasse 2 im Verhältnis 1 : 2, Altersklasse 3 im Verhältnis 1 : 3 und Altersklasse 4 im Verhältnis 1 : 4 ausgeglichen werden.

In Bezug auf das Schutzgut Boden weicht das Modell von diesem grundsätzlichen Schema ab und bezieht explizit die unterschiedliche Bedeutung der Böden mit ein. Bei der Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt soll im Verhältnis 1 : 0,5 kompensiert werden. Der Ausgleich 1 : 1 (Fläche) wird nur bei Böden von besonderer Bedeutung erforderlich, was hier nicht der Fall ist.

²²⁾ Dreher + Sudhoff Ingenieure "Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan Nr. 36 Sozial- und Gesundheitscampus", Gladbeck

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Im Ergebnis kommt der Landschaftspflegerische Begleitplan zu folgender Bilanzierung für Eingriffe in folgende Biotope:

- Verrohrung eines ca. 50 m Abschnittes eines nährstoffreichen Grabens (FGR)
- Inanspruchnahme von mesophilen Grünlandes (GMZ)
- Inanspruchnahme von Straßenbegleitgrün (URT) sowie eines Gehölzstreifens (HPS) entlang der Bundesstraße B 188

Flächenbiotope:

Eingriff		Ausgleich		Bilanz
Biotoptyp	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)	Maßnahme	Ausgleichsumfang (Wertpunkte)	
URT	10.554	5	48.400	
GMZ	37.570			
FGR	240			
Summe Offenlandbiotope	48.364		48.400	+ 36
HPS	3.420	5	3.600	+ 180

	Ausgleichsbedarf [m ²]	Maßnahme	Ausgleichsumfang [m ²]	
B-Plan 32/02	200	5	200	0

Die Beseitigung von Einzelgehölzen ermittelt einen Eingriff in 43 Einzelbäume, mit einem verbundenen Ausgleichsbedarf von mindestens 86 Einzelbäumen.

Für den Eingriff in den Boden bilanziert der Landschaftspflegerische Begleitplan Folgendes:

Eingriff		Ausgleich		Bilanz
Baufläche	Ausgleichsbedarf [m ²]	Maßnahme	Ausgleichsumfang [m ²]	
SO 1	- 19.426,50	1	2.915	
SO 2	- 18.758,00	2	5.412	
SO 3	- 1.810,50	3	21.495	
Verkehrsflächen	- 8.924,00	4	4.200	
		5	14.924	
Summe	- 48.946		48.946	0

Durch die gewählten Maßnahmen kann der ermittelte Ausgleichsbedarf vollständig kompensiert werden. Die Maßnahmen 1 bis 4 werden innerhalb des Plangeltungsbe-

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

reiches umgesetzt und sind über den Bebauungsplan gesichert; die Maßnahmen sind unter Punkt B) 8 der Begründung weiter ausgeführt.

Zusätzlich wird eine externe Kompensationsfläche benötigt, die mittels städtebaulichem Vertrag gesichert wird. Es handelt sich hierbei um eine 67.269 m² große Fläche in der Samtgemeinde Wesendorf in der Gemarkung Wagenhoff, Flur 3, Flurstück 10, von der 34.159 m² als Acker genutzt und 33.110 m² von einer Weihnachtsbaumkultur eingenommen werden. Der Standort ist als nährstoffarmer Sandboden (Podsol) zu charakterisieren.

Für die Durchführung der Maßnahmen ist primär der westliche Teil der Fläche mit Bewuchs Weihnachtsbaumkultur (Wertstufe I) vorgesehen. 24.200 m² sind für die Entwicklung von Sandmagerrasen bzw. magerem mesophilem Grünland (Wertstufe III) vorgesehen. Dadurch wird der Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungen von Offenlandbiotopen in Höhe von 48.364 Wertpunkten durch die Wertsteigerung von 48.400 Wertpunkten ausgeglichen.

Die Gehölzkompensation wird durch die Anlage/Ergänzung eines geschlossenen Gehölzstreifens (Wertstufe III) in einem Umfang von 2.000 m² entlang der Westgrenze realisiert. Hierdurch wird der Ausgleichsbedarf aus dem B-Plan Nr. 32/02 in Höhe von 200 m² erbracht.

Der verbleibende Rest von 1.800 m² gewährleistet den Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen von Gehölzstreifen in Höhe von 3.420 Wertpunkten durch die Wertsteigerung von 3.600 Wertpunkten.

Die Pflanzung erfolgt als 4-reihiger Gehölzstreifen mit 6 m Breite. Der Pflanzverband beträgt 1,5 x 1,5 m; die Pflanzreihen werden auf Lücke versetzt. Die Arten werden in Gruppen von je 3 bis 7 Stück gepflanzt. Die Baumpflanzungen erfolgen in den beiden mittleren Reihen.

Sträucher werden in den jeweils beiden äußeren Pflanzreihen angeordnet. An den Außengrenzen der Pflanzung wird ein jeweils 2 m breiter Saumstreifen zur Entwicklung einer Gras- /Krautflur vorgelagert.

Als Pflanzmaterial werden leichte Heister, 1xv, o.B., 100 - 150 cm und Sträucher, o.B., 100 - 150 cm verwendet. Die Gehölzpflanzung wird mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten aus folgendem Gehölzartenspektrum vorgenommen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Schneeball
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylostium	-	Heckenkirsche
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	-	Rote Johannisbeere

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

Der unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen 1 – 4 verbleibende Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Boden in Höhe von 14.924 m² wird durch die Umwandlung der verbleibenden Teilfläche der Weihnachtsbaumkultur und durch Umwandlung eines Teils der Ackerflächen in Sandmagerrasen bzw. mageres mesophiles Grünland erfüllt.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch die Rodung des Nadelbaumbestandes vorbereitet.

Zur Entwicklung des Magerrasens/Magergrünlandes wird das Mulchen mit Mahdgut von Spenderflächen der unmittelbaren Umgebung vorgesehen. Die Dauerpflege sollte in einer zweimaligen Mahd zwischen Juni und Oktober unter Abtransport des Mahdgutes erfolgen.

Düngung und Pestizidanwendung sind zu unterlassen.

16. Ablauf des Planverfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.06.2008 bis 11.07.2008.

Anregungen Dritter, die zu Ergänzungen oder Änderungen der Planunterlagen führten, wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes vorgebracht. Vorwiegend wurden die Schallproblematik angesprochen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.06.2008 durchgeführt mit der Aufforderung, Stellungnahmen – auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – bis zum 16.07.2008 abzugeben.

Insbesondere wurden im Zuge der frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben, die folgende Sachverhalte ansprachen:

- Brandschutz

Der vorbeugende sowie der abwehrende Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend abgehandelt. Das notwendige Brandschutzkonzept und alle daraus resultierenden Maßnahmen sind mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Gifhorn abzustimmen.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

- Baugrund

Der **FB Bauwirtschaft des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie** weist in seiner Stellungnahme vom 07.07.2008 darauf hin, dass im Bereich der Planungsfläche aufgrund einer Hochlage des Salzstockes Gifhorn die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen und Senkungen gegeben sind. Da bislang keine Erdfälle bekannt geworden sind, ist die Planungsfläche in Gefährdungskategorie 2 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 einzustufen. Sicherungsmaßnahmen sind für Wohngebäude etc. nicht notwendig.

Südlich des Planungsgebietes stehen/ standen gering tragfähige Torfe an. Bereits für Planungszwecke sollten Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, um die Ausdehnung dieser gering tragfähigen Ablagerungen im Bereich der Sonderbauflächen etc. erfassen zu können.

Diese Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2.

Bemerkung:

Der Hinweis wurde berücksichtigt und zur weiteren Beachtung in die Begründung eingestellt. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage. Für den Plangelungsbereich wurden bereits Baugrundgutachten erstellt.

- Landwirtschaft

Beregnungsbrunnen:

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.07.2008 mit, dass am östlichen Punkt des Plangebietes ein Beregnungsbrunnen liegt, dessen Wasser für die umliegenden Flächen benötigt wird und dessen Nutzbarkeit keineswegs beeinträchtigt werden darf.

Herr **Otto Franke** gibt am 17.07.2008 zu Protokoll, dass sich ein Beregnungsbrunnen mit Dieselantrieb etwa 900 m nordöstlich des Plangebietes befindet (Gemarkung Gifhorn, Flur 17, Flurstück 14/3). Er bittet um Beachtung dieses Standortes in lärmtechnischer Hinsicht. Gegebenenfalls müsse der Betreiber des Krankenhauses die Kosten für Umbaumaßnahmen tragen.

Drainage:

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist in ihrer Stellungnahme vom 10.07.2008 darauf hin, dass die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen von einem Pächter bewirtschaftet werden. Die Ackerflächen sind in Ost-West-Richtung dräniert. Das gleiche gilt für den östlichen Bereich des Plangebietes. Falls die Drainage angeschnitten wird, ist sie abzufangen. Sie empfehlen in diesem Zusammenhang die örtliche Landwirtschaft mit einzubeziehen, da sie i.d.R. aufschlussreiches Kartenmaterial zum Dränageverlauf zur Verfügung stellen kann.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Bemerkung:

Die Hinweise zur Bewirtschaftung, zu möglichen Interessenskonflikten, zur Drainage und zum Beregnungsbrunnen werden berücksichtigt und sind zur weiteren Beachtung in die Begründung eingestellt. Eine Verständigung zwischen Investoren und Landwirtschaftskammer / Landwirten erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Im Hinblick auf mögliche Interessenkonflikte zwischen Pflegeheim bzw. Krankenhausbetreiber und örtlicher Landwirtschaft weist die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** darauf hin, dass die geplanten Gebäude einen ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen aufweisen müssen, denn durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen Immissionen, u. U. auch nachts, die zu tolerieren sind.

Bemerkung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und sind zur weiteren Beachtung in die Begründung eingestellt.

Bepflanzungen:

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist darauf hin, dass der geplante Grüngürtel zwischen Ackerflächen und Geltungsbereich sollte als Hecke gepflanzt werden. Er kann als Pufferzone gegen landwirtschaftlich bedingte Immissionen (Stäube, Geräusche, Gerüche) dienen. Die Unterhaltung der Gehölze wäre jedoch sicherzustellen, damit es bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu keiner Beeinträchtigung durch Äste bzw. Schattenbildung kommt.

Bemerkung:

Die Hinweise werden berücksichtigt und sind zur weiteren Beachtung in die Begründung eingestellt.

Niederschlagswasser:

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser darf lt. Stellungnahme der **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** keinesfalls die umliegenden Ackerflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird. Der Untergrund des Plangebietes ist als "feucht" einzustufen. Um so wichtiger ist es die hydrologische Gesamtsituation fachplanerisch gründlich aufzuarbeiten.

Bemerkung:

Für das Vorhaben existiert ein Hydrogeologisches Gutachten. Zu einer Vernässung der angrenzenden Flächen kommt es gem. Aussage des Gutachters nicht.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

- Wald

Das **Niedersächsische Forstamt Danndorf** nimmt mit Stellungnahme vom 23.06.2008 bezüglich der von ihnen zu vertretenden Waldbelange wie folgt Stellung: Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine kleinere Waldfläche, die in der Waldfunktionenkarte als Klima- und Lärmschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Wald ist den Planunterlagen nach als Grünfläche in das Planungskonzept integriert. Hier wäre ein zusätzlicher Hinweis in den Planunterlagen zu begrüßen, der den Erhalt der vorhandenen Waldbestockung dokumentiert.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wäre zu beachten, dass ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung als baufreie Zone eingehalten wird. Dieses dient vor allem der Gefahrenabwehr vor umfallenden Bäumen im Sinne des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung. Dieser Abstand soll mindestens den Fallbereich eines ausgewachsenen Baumes zuzüglich einer Sicherheitszone umfassen; hierfür wäre unter den hiesigen Bedingungen von etwa 25 m auszugehen.

Bemerkung:

Die angesprochene Fläche ist als Waldfläche festgesetzt. Die Sicherheitszone ist mit der "Von der Bebauung freizuhaltenden Fläche" berücksichtigt.

- Regenwasserrückhaltung

Die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** weist mit Schreiben vom 17.07.2008 darauf hin, dass für die Erstellung der Rückhaltebecken und für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Paulsumpfgraben wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich sind. Es ist sinnvoll die Entwässerung des Sozial- und Gesundheitscampus und die Regenrückhaltung aus dem Einzugsgebiet des Laagegrabens durch ein Ingenieurbüro planen zu lassen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es erforderlich ist, die Leistungsfähigkeit des Paulsumpfgrabens hydraulisch nachzuweisen.

Bemerkung:

Für das Vorhaben existiert ein Hydrogeologisches Gutachten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.03.2009 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.04.2009 gebeten. Mit diesem Schreiben wurden sie über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2009 bis 17.04.2009 informiert. Neue Aspekte, die zu Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplans führten, brachten die folgenden Träger:

- Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 07.04.2009

Ortsplanung: Hinweis, dass im textlichen Teil die Stellplatzflächen mit "ST", auf dem Plan mit "St" bezeichnet werden und dass das Planzeichen zur Bauhöhenbeschränkungszone ist im Plan nicht eindeutig erkennbar ist.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

Untere Wasserbehörde: Hinweis auf die Gewässer III. Ordnung, die 5 m Gewässerunterhaltungstreifen und der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Es wird empfohlen vor Einreichung der erforderlichen Antragsunterlagen mit der Wasserbehörde eine Zusammenlegung der einzelnen Verfahren abzustimmen, und die Unterlagen rechtzeitig einzureichen.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde: Keine Hinweise

Untere Abfallbehörde: Hinweis auf die Beachtung der gültigen Abfallentsorgungssatzung

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde: Keine Bedenken aus Sicht der Bodenschutzbehörde. Aus Immissionsrechtlicher Sicht sind die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- **LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG**, Stellungnahme vom 19.03.2009

Hinweis, dass im Plangebiet je nach Bedarf an elektrischer Energie eine oder mehrere Netzstationen errichtet werden müssen. Hierzu sind Flächen erforderlich, die im Zuge der weiteren Umsetzung abgestimmt werden müssen.

- **Wasserwerke Gifhorn**, Stellungnahme vom 25.03.2009

Hinweis, dass eine Dimensionierung der Versorgungsleitungen erst dann getroffen werden kann, wenn eine verbindliche Festlegung der geplanten Objekte für den Brandschutz erfolgt ist. Es ist zu prüfen, ob die Planung für den Brandschutz vorab, vom üblichen Baugenehmigungsverfahren getrennt, durchzuführen ist.

- **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**, Stellungnahme vom 25.03.2009

Hinweis, dass eine Koordination der Erschließungsmaßnahmen, ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Wege, Leitungsrecht festgesetzt und weitere Maßnahmen die Ausführung betreffend zu erfolgen haben.

- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**, Stellungnahme vom 06.04.2009

Hinweis des Fachbereichs Geologie/Boden auf beim Landesamt einzusehende Kartenunterlagen, die u.a. geologisch Schichten der letzten 11.500 Jahre auswerten und das Plangebiet als potentiell hochwassergefährdet ansehen.

Der Fachbereich Hydrogeologie weist auf das tangieren des Planbereichs der Wasserschutzzone IIIb hin.

Der Fachbereich Bauwirtschaft hat keine Hinweise oder Bedenken

- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**, Stellungnahme vom 02.04.2009

Hinweis auf sich aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ergebenden Immissionen, die notwendige Erreichbarkeit und Vermeidung von Nutzungseinschränkungen der landwirtschaftlichen Flächen. Die Unterhaltung der Pflanzungen der externen Kompensationsmaßnahme ist sicherzustellen. Die Belange des Forstamtes Südostheide der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden gut gewahrt.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

- **Aller-Ohre-Verband**, Stellungnahme vom 17.04.2009

Hinweis auf die Unterhaltung der geplanten Regenrückhaltebecken und des Dannheidegrabens, zur Gewährleistung des Stauvolumens bzw. der ordnungsgemäßen Abführung des Niederschlagwassers.

- **Polizeiinspektion Gifhorn**, Stellungnahme vom 07.04.2009

Hinweis auf die nicht gegebenen verkehrsrechtlichen Kriterien zur Verschiebung der Ortstafel. Alle Geh- und Radwege sollen innerörtlichen Standards genügen. Zwischen Lüneburger Straße und neuem Knoten sollen beidseitig mindestens je ein kombinierter Geh- und Radweg (Breite 2,50 m), besser getrennte Geh- und Radwege ausgebaut werden. Auf ausreichende Beleuchtung ist zu achten. Gleiche Mindeststandards sind für den Radweg Hamburger Straße anzusetzen.

- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Wolfenbüttel**, Stellungnahme vom 15.04.2009

Die textliche Festsetzung des o. g. Bebauungsplanes in IV Punkt 4 ist wie folgt zu ändern. "In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.

Die textliche Festsetzung des o. g. Bebauungsplanes in IV Punkt 5 ist wie folgt zu ergänzen. "In dem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Übergang zur Straßenverkehrsfläche zum südlichen Bereich des Sondergebietes SO 1 ist außerhalb der Bauverbotszone der B 188 eine Anbindung zur Liegendvorfahrt für Notfall- und Rettungswege zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bereich der Einmündung zum Mühlenmuseum entsprechend den Straßenplanungen nach Süden bis hinter dem Einmündungstropfen zu versetzen.)

In der Begründung zum Bebauungsplan auf der Seite 23 ist der Text zu ändern. "Zusätzlich sind Linksabbieger in östlicher Fahrtrichtung nach Wolfsburg von 30,00 m zum Sozial- und Gesundheitscampus und in westlicher Fahrtrichtung nach Burgdorf von 25,00 m zum Mühlenmuseum und einer jeweiligen Breite von 3,25 m vorgesehen.

- **Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn mbH**, Stellungnahme vom 16.04.2009

Hinweis, dass zur besseren Erreichbarkeit des Sozial- und Gesundheitscampus unmittelbar am neuen Knoten zu beiden Seiten westlich des Knotens neue Haltestellen eingerichtet werden sollten.

- **Glatzer Gebirgs-Verein (GGV) Braunschweig e.V.**, Stellungnahme vom 15.04.2009

Hinweis auf die Minimierung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild und zu erfolgender Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen. Die Kompensationsmaßnahmen sind vollständig und zeitnah umzusetzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.

- **KONU – Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn**, Stellungnahme vom 16.04.2009

Forderung einer aktuellen Brutvogelerfassung. Bei einer Ortsbesichtigung am 27.03.2009 wurde auf der östlich angrenzenden Fläche eine singende Feldlärche be-

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

obachtet, weshalb den Ausführungen des Umweltberichtes zur Avifauna widersprochen wird. Nur aus einer systematischen, naturschutzfachlichen Erfassung und Bewertung, die zeitnah durchgeführt wird, lassen sich zielgerichtete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ableiten. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind im ersten Jahr nach Beginn des Bauvorhabens fertig zu stellen.

- **Herr Otto Franke**, Stellungnahme vom 18.03.2009

Herr Franke verweist auf seine Stellungnahme vom 17.07.2008, in der er auf den ca. 900 m östlich des Plangeltungsbereiches befindlichen Beregnungsbrunnen für die Landwirtschaft hinweist. Dieser ist aus Emissionsschutzgründen zu berücksichtigen.

- **Besitzunternehmer Frank Werner**, Stellungnahme vom 16.04.2009

Herr Werner weist auf sein östlich des Plangeltungsbereiches geplantes Vorhaben hin, und die in diesem Zusammenhang bereits erstellten Unterlagen. Da der Verkehrsanschluss seines Plangebietes in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt wurde, geht er von einer Berücksichtigung in einem anschließenden Planverfahren aus. Hierzu bittet er um eine schriftliche Erklärung von der Stadt Gifhorn um laufende Verhandlungen der beteiligten Grundstückseigentümer zu stützen. Er bittet um Verschiebung der Ein- bzw. Ausflugschneisen des Hubschraubersonderlandeplatzes.

Hinweise zur späteren Umsetzung/ Realisierung des Vorhabens werden als allgemeine Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Ergebnis der Abwägung

Durch die vorliegende Planung werden Emissionen erzeugt, die Schutzansprüche angrenzender Nutzungen tangieren. Dazu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen. Durch die vorliegende Angebotsplanung kann der Bebauungsplan nicht sämtliche Schutzansprüche abschließend klären. Dieses hat auf der Ebene der Baugenehmigung zu erfolgen.

Die Straßenplanung erfolgt durch ein Fachplanungsbüro in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel und den Fachbereichen der Stadt Gifhorn auf der Basis geltender Vorschriften und Empfehlungen.

Die Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die konkrete Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG gibt an, welcher Kompensationsbedarf besteht und wie kompensiert wird. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen und über einen städtebaulichen Vertrag wird eine externe Ausgleichsmaßnahme gesichert, so dass kein Defizit entsteht.

Die aufgeführten Aspekte sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist der tabellarischen Zusammenstellung zu den Verfahren gemäß § 32 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat der Stadt Gifhorn am gefasst. Die Begründung mit Umweltbericht wurde beschlossen.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

17. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Nachrichtlich übernommen wurde die nördlich verlaufende 110 kV-Leitung.

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den neu zu errichtenden Knotenpunkt an der B 188 und dem Abzweig am Kreisel Hamburger Straße und ist Bestandteil der im Zusammenhang mit dem Städtebaulichen Vertrag vorzulegenden Unterlagen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind insofern erforderlich, als dass eine Vereinbarung zum Tausch von Flächen im Geltungsbereich zwischen den Investoren und der Stadt getroffen werden muss.

3. Kosten / Finanzierung

Die über die erforderlichen Kosten zur Herstellung der inneren Erschließung hinausgehenden Kosten zur Errichtung von zwei Buskaps nördlich der Anbindung der Diakonie werden von der Stadt Gifhorn übernommen. Da vorgesehen ist, das Gebiet von Investoren erschließen zu lassen, werden die weiterführenden Kosten von den Investoren übernommen.

4. Archäologie

Die Belange des Denkmalschutzes gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf jemand einer denkmalrechtlichen Genehmigung, der Erd- oder Erschließungsarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Auf das Vorkommen von archäologischen Funden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es aus dem Verfahren heraus keine Erkenntnisse.

Stadt Gifhorn, Ortschaft Gamsen

D) Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ha
Sonstige Sondergebiete	10,30 ha
Straßenverkehrsflächen	2,69 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,07 ha
Öffentliche Grünfläche	1,54 ha
Private Grünflächen	5,33 ha
Landwirtschaft	1,40 ha
Waldfläche	0,34 ha
Plangeltungsbereich	21,67 ha

Gifhorn, 19.05.2009

Birth
Bürgermeister

TEIL 2



dreher+sudhoff ingenieurplanung

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 36 „Sozial- und Gesundheitscampus“ Ortschaft Gamsen



Stadt Gifhorn

dreher + sudhoff ingenieurplanung gbr • Am Wiesenbusch 2 • 45966 Gladbeck

fon: 02043 – 944 264 • fax: 02043 – 944 268 • email: sudhoff@ds-i.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	2
1.3	Methodik	3
1.4	Untersuchungsräume	6
2	ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	9
3.1	Fachgesetze	10
3.2	Fachpläne	13
4	ANALYSE DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	20
4.1	Informationsbasis / Methodik	20
4.2	Schutzgut menschliche Gesundheit	22
4.2.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	22
4.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt bei Durchführung des B-Plans	24
4.2.3	Zusammenfassende Bewertung	26
4.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	26
4.3.1	Bestandsbeschreibung und –bewertung	26
4.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bei Durchführung des B-Plans	29
4.3.3	Zusammenfassende Bewertung	30
4.4	Schutzgut Boden	30
4.4.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	30
4.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des B-Plans	33
4.4.3	Zusammenfassende Bewertung	34
4.5	Schutzgut Wasser	34
4.5.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	34
4.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des B-Plans	35
4.5.3	Zusammenfassende Bewertung	35

4.6	Schutzgüter Klima / Luft	36
4.6.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	36
4.6.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft bei Durchführung des B-Plans	37
4.6.3	Zusammenfassende Bewertung	37
4.7	Schutzgut Landschaft	37
4.7.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	37
4.7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des B-Plans	38
4.7.3	Zusammenfassende Bewertung	39
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
4.8.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	39
4.8.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei Durchführung des B-Plans	40
4.8.3	Zusammenfassende Bewertung	40
4.9	Wechselwirkungen	40
4.9.1	Beschreibung	40
4.9.2	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des B-Plans	41
4.9.3	Zusammenfassende Bewertung	41
4.10	Schutzgebiete	41
4.10.1	Darstellung der Schutzgebiete	41
4.10.2	Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des B-Plans	42
4.11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des B-Plans (Status quo)	43
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	43
5.1	Planoptimierung während der Aufstellung des B-Plans	44
5.2	Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren	45
5.3	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	47
6	PLANUNGSALTERNATIVEN	48

7	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE	48
7.1	Darstellung der Verfahren und Methoden im Rahmen der Sondergutachten und Geländeerhebungen	48
7.1.1	Schallimmissionsprognose	49
7.1.2	Biotopkartierung und -bewertung/Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen	50
7.2	Technische Lücken und fehlende Kenntnisse im Hinblick auf nachgelagerte Verfahren (Abschichtung)	51
8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG UNVORHERZUSEHENDER, NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	51
9	ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTRELEVANTEN ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	53
9.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	53
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	58
10	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	58
11	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	63
12	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	65

1 EINFÜHRUNG

1.1 Einleitung

Der Diakonischen Heime in Kästorf e. V. und die Kreiskrankenhaus Gifhorn GmbH planen die Errichtung eines gemeinsamen "Sozial- und Gesundheitscampus".

Gemeinsam wollen beide Betreiber zeitgemäße Pflege- und Versorgungsstrukturen aufbauen, um ein umfangreicheres Versorgungsangebot für die Bevölkerung anbieten zu können. Gerade die Schnittstelle zwischen Pflege und medizinischer Versorgung gewinnt immer größere Bedeutung und soll durch den geplanten Sozial- und Gesundheitscampus durch räumliche Konzentration an einem Standort optimal ausgestaltet werden.

Hintergrund der Planung ist der drängende Modernisierungsbedarf des bestehenden Kreiskrankenhauses, der am bestehenden Standort nicht befriedigend gelöst werden kann und somit einen Neubau an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich macht.

Gleichzeitig planen die Diakonischen Heime Kästorf e.V. eine Sanierung und Erweiterung ihres Alten- und Pflegeheimes "Christinenstift".

Die Chance gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus den "Sozial- und Gesundheitscampus" zu etablieren, eröffnet neue Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude, bei gleichzeitiger Erweiterung der bestehenden Anlage.

Gemeinsamkeiten entstehen bereits bei den vorhandenen und geplanten Nutzungen, die auch zukünftig aus dem Bedarf heraus weiterentwickelt werden sollen. Die vorhandenen Flächenreserven eröffnen diese Möglichkeit.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Konkretisierte Mindestanforderungen an den Umweltbericht und die Umweltprüfung werden im EAG Bau Mustererlass, Stand 12.07.2004 dargelegt.

Standort und Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes abgeleitet (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Der aktuelle Stand des Flächennutzungsplanes stellt Bauflächendarstellungen nur für den Bereich des Christinenstiftes und der östlich angrenzenden Flächen in Form von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Altenheim dar. Im übrigen Plangeltungsbereich sind – mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Bundesstraße B 188 – landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die mit dem B-Plan beabsichtigten Ziele befinden sich daher nicht in Übereinstimmung mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten.

Um Übereinstimmung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 36 und dem Flächennutzungsplan herzustellen, ist die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn erforderlich.

Die Aufstellung der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 36. Die Stadt Gifhorn kann somit davon ausgehen, dass der Bebauungsplan Nr. 36 aus der zukünftigen 102. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sowie für die Gewichtung im Rahmen der Abwägung sind neben dem Baugesetzbuch Bestimmungen, Grundsätze und Ziele folgender Fachgesetze und deren Verordnungen und Verwaltungsvorschriften im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Umweltprüfung heranzuziehen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Entsprechende Landesgesetze

Darüber hinaus sind die Bestimmungen folgender EU-Richtlinien, die bereits in nationales Recht umgesetzt worden sind (BauGB, BNatSchG) für den Umweltbericht relevant:

- 79/409/EWG Vogelschutzrichtlinie
- 92/43/EWG FFH-Richtlinie
- 2001/42/EG SUP-Richtlinie

1.3 Methodik

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die folgenden Belange des Umweltschutzes stellen dabei die Prüfgegenstände dar:

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Belange nach § 1a BauGB (Grundsätze):

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
- FFH-VP und Ausnahmebestimmungen nach dem BNatSchG

Die grundsätzliche Vorgehensweise der Bearbeitung des Umweltberichtes richtet sich nach den Gliederungspunkten der Anlage des Baugesetzbuches.

Inhalte des Umweltberichtes nach der Anlage des BauGB:

1. Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind;

3. Zusätzliche Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage des BauGB

Vorliegende Landschaftspläne sind zwingend bei den Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

Über die umwelt- und naturschutzfachlichen Sachverhalte hinaus, nimmt der Umweltbericht die Aufgabe wahr, den Beteiligungsprozess (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und die Abwägung durch die Gemeinde hinsichtlich der Umweltbelange zu dokumentieren. Das gilt insbesondere für die Beurteilung von Alternativen und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch schriftliche Beteiligung der Behörden festgelegt.

Dabei wird weitgehend auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume erfolgte im Sommer 2007 eine Primärerfassung der Biotoptypen.

Für die Belange des Umweltschutzes (vgl. Kapitel 3.1) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ermittlung der Erheblichkeit richtet sich nach den fachgesetzlichen Maßstäben (vgl. Kapitel 3.1).

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die naturschutzrechtlichen Sachverhalte:

- Eingriffsregelung
- Berücksichtigung der FFH-Richtlinie

integriert.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wurde ein separater Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die wichtigsten Ergebnisse wurden im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Für eine detaillierte Darstellung wird auf den separaten Landschaftspflegerischen Begleitplan verwiesen.

Hinsichtlich der Bestimmungen des § 34 BNatSchG bzw. des § 34c NNatSchG (Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“) ergab sich im Rahmen der Behördenbeteiligung im Scoping keine Notwendigkeit, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Zur Feststellung der Notwendigkeit zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird eine separate FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Ferner wird im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes das Prinzip der Abschichtung verfolgt. So können auf der Ebene des Bebauungsplanes verschiedene Auswirkungssachverhalte auf Grund der mangelnden Konkretisierung des Vorhabens nicht ermittelt werden. Lediglich, soweit nach der Rechtsprechung dahingehend verfahren werden darf, wurde eine Verlagerung von Problemlösungen in nachfolgende Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren vorgenommen.

Nicht zuletzt werden im Rahmen des Umweltberichtes alle Ergebnisse der Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und Behörden) und als Folge die planerische Abwägung durch die Gemeinde transparent dokumentiert.

1.4 Untersuchungsräume

Die Untersuchungsräume werden wirkungs- und schutzgutspezifisch ausgewiesen.

Dabei sind die Reichweite der Projektwirkungen und die spezielle Empfindlichkeit der Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter im Einzelfall zu berücksichtigen. Die Festlegung eines einheitlichen Untersuchungsraumes ist deshalb nicht Ziel führend.

Die konkreten Inhalte der Untersuchungsräume werden im Rahmen der Analyse des Umweltzustandes für jedes Schutzgut in Kapitel 4 dargestellt.

Die nachfolgenden Kriterien werden für die Ermittlung der wirkungs- und schutzgutspezifischen Untersuchungsräume herangezogen.

Für das Schutzgut Mensch werden im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung /33/ Wohnstandorte im Südwestteil des B-Plangebietes sowie westlich und südwestlich der B-Plan-Grenze entlang der Hamburger und Bromer Straße berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum für Biotope, Boden und Wasser beschränkt sich im Wesentlichen auf die räumliche Lage des Geltungsbereiches.

Für die Betrachtung der Schutzgüter Klima und Lufthygiene stellt der Geltungsbereich des B-Planes den Referenzraum dar.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

2 ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1. Geplanter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Mühlenmuseums auf dem Gebiet des Ortsteiles Gamsen. Eingegrenzt wird er südlich durch die Bundesstraße B 188, westlich durch die bestehende Bebauung, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/02 "Hamburger Straße-Südost" und die Hamburger Straße. Nördlich grenzt der Plan an den Bebauungsplan "Im Paulsumpf" und "Im Paulsumpf-Süd" und an bestehende landwirtschaftliche Flächen. Östlich wird der Geltungsbereich ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird neben dem bestehenden Christinenstift auch der für den planfeststellungersetzenden Teil des Bebauungsplanes notwendige Abschnitt der Bundesstraße B 188 aufgenommen.

2.2. Planungsinhalte / Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein "Sozial- und Gesundheitscampus" errichtet werden. Zu diesem Zweck wird im überwiegenden Bereich des Plangeltungsbereiches ein Sondergebiet vorgesehen.

Für die Sondergebiete SO 1 und So 3 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, die deutlich unterhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen von 0,8 liegt. Mit der zugelassenen Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, kann eine bauliche Ausnutzung von maximal 0,6 erfolgen. Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, die auch gleichzeitig die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bildet.

Im nördlichen Plangebiet ist eine Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung "Hubschraubersonderlandeplatz" vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen Sonderlandeplatz,

der i.d.R. im Sichtflug (also hauptsächlich tagsüber) angefliegen wird. Die ständige Stationierung eines Hubschraubers erfolgt hier nicht.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Hamburger Straße und die B 188. Im Bestand wird das Christinenstift von der Hamburger Straße erschlossen. Für die Erweiterungsbauten ist die Anbindung an die vorhandene Erschließung aufgrund der geplanten Lage der einzelnen Baukörper zueinander nicht mehr möglich.

Mit der Zielstellung die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knoten (Christinenstifts-Kreuzung und Kreisel Hamburger Straße) aufrecht zu erhalten, soll die Erschließung des "Sozial- und Gesundheitscampus" zu 1/3 von der Hamburger Straße und 2/3 von der Bromer Straße erfolgen. Der Ausbau des Kreuzungsbereiches sollte auf Höhe der Einfahrt zum Parkplatz Mühlenmuseum erfolgen. Favorisiert wird der Ausbau mit Lichtsignalanlage unter gleichzeitiger Aufweitung der Bromer Straße auf vier Spuren (Länge ca. 500 m). Um die Anbindung des Planbereiches von der Bromer Straße (B188) zu sichern, macht die Stadt von § 17b Nr. 2 FStrG 6 Gebrauch, und ersetzt die erforderliche Planfeststellung durch den Bebauungsplan Nr. 36 (planfeststellungersetzender Bebauungsplan). Über den Kreisverkehr auf der Hamburger Straße wird der westliche und nördliche Planbereich erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine durchgängige öffentliche Verkehrsfläche von der B 188 bis zum Kreisverkehr Hamburger Straße. Durch geeignete bauliche Maßnahmen (Bevorrechtigung, Einengung des Straßenquerschnittes u. ä.) wird sichergestellt, dass eine Querung in Form einer Durchfahrtsstraße für den Kraftfahrzeugverkehr als Umgehung der Christinenstiftkreuzung unterbunden, bzw. unattraktiv wird.

Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Westlich des Kreisverkehrs an der Hamburger Straße ist zum einen um den Schutzstreifen der 110-kV Leitung, zum anderen um den Blick in die Iseauen zu gewährleisten, die Festsetzung privater Grünflächen vorgesehen.

Im Übergangsbereich zwischen den Bauflächen und dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 32/02 der Stadt Gifhorn sind im Bestand Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Zur Sicherung des Bestandes und zur Vermeidung von landwirtschaftlichen Restflächen ist die Festsetzung als Grünfläche vorgesehen.

Die nördlich des Sondergebietes 2 vorhandene Waldfläche auf dem Flurstück 2/25 wird als Waldfläche festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer befriedigenden städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes ist entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes die Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzbindungen vorgesehen. Neben der Freiflächengestaltung sollen Teilbereiche auch der Regenrückhaltung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist die Einbindung des "Sozial- und Gesundheitscampus" in die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Gifhorn möglich, ggf. ist ein entsprechender Ausbau der Netze erforderlich.

Die Niederschlagsentwässerung ist durch eine Kombination von Versickerung und Rückhaltung mittels Regenrückhaltebecken vorgesehen. Neben dem Niederschlagswasser des Plangebietes muss von dieser zusätzlich die Niederschlagsmenge aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 32/02 aufgenommen werden. Das von außerhalb des Plangeltungsbereiches zufließende Regenwasser wird in naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt in die nächsten Vorfluter abgegeben. Hierfür ist die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Entwässerungsgräben zur Ableitung des Niederschlagswassers in die Aller als Vorfluter vorgesehen. Die Abflussmenge der Becken wird so dimensioniert, dass die natürliche Abflussspende des ursprünglich un bebauten Gebietes nicht überschritten wird.

Für die Niederschlagsmengen des Plangebietes ist eine Versickerung im Plangebiet vorgesehen. Da der vorhandene Grundwasserflurabstand für eine Versickerung zu gering ist, ist eine flächenhafte Aufhöhung in den Bauflächen und den Straßenverkehrsflächen geplant. Im Sondergebiet SO1 sollen die Niederschläge zunächst im Bereich der teilweise begrünter Dachflächen zurückgehalten werden und dann im Bereich der Haupterschließung und der Stellplätze über Muldenversickerung abzuleiten. Die übrige Flächenentwässerung erfolgt über ein technisches Rückhaltebecken.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Die Ableitung und Darlegung der Ziele des Umweltschutzes dienen dem Vergleich mit den Zielen des Bebauungsplanes, um zu dokumentieren, inwieweit umweltfachliche Ziele berücksichtigt wurden. Offensichtliche Zielwidersprüche sind Ansatzpunkte für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie für die Alternativenprüfung. Ferner sind die Ziele des Umweltschutzes eine Grundlage für eine fachgerechte Abwägung.

Aus der in Kapitel 4 nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie die im folgenden dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art dar-

stellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifischen Raumeinheiten (z.B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wider, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf eine bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung, bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung immer dann auch über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Wesentliche Grundsatzziele des Umweltschutzes beziehen sich naturgemäß auf den Schutz der Werte und Funktionen sowie auf die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen. Der Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde intensiv mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierdurch konnte die Planung soweit optimiert werden, dass Beeinträchtigungen erheblich vermindert oder ganz vermieden werden. Eine Dokumentation der getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen enthält das Kapitel 5.

3.1 Fachgesetze

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachgesetze in Kurzform dargestellt.

Baugesetzbuch:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Rahmen der Abwägung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach § 1a Abs. 3
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der in NATURA 2000 für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nach § 1a Abs. 4

Bundes-Immissionsschutzgesetz

- Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 1.

- Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden nach § 1.
- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen nach § 1.
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs.1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50).
- Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nach § 2 der 16.BImSchV

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

- Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen nach § 4
- Förderung der anlageninternen Kreislaufführung von Stoffen, einer abfall- und schadstoffarmen Produktion und Produktgestaltung, der Herstellung langlebiger und reparaturfreundlicher Produkte, der Wiederverwendung von Stoffen und Produkten, des Einsatzes nachwachsender Rohstoffe nach § 4

Bundes-Bodenschutzgesetz

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens nach § 1
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen nach § 1
- Vermeidung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nach § 1

Wasserhaushaltsgesetz

- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. (§ 1a(1) WHG)
- Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben. (§ 1a(1) WHG)

Bundesnaturschutzgesetz

- Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen nach § 1.
- Sicherung des Naturhaushaltes in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. (§ 2(1) BNatSchG)
- Sparsame und schonende Nutzung der nicht erneuerbaren Naturgüter. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung der Böden zur Erfüllung ihrer Funktionen im Naturhaushalt. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Gewässer sowie deren Uferzonen und natürlicher Rückhalteflächen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen. (§ 2(1) BNatSchG)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Wald, und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung und Entwicklung von noch erhaltenen Naturbeständen, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen im besiedelten Bereich. (§ 2(1) BNatSchG)
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen. (§ 2(1) BNatSchG)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz

- Schutz, Pflege, Erhalt und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nach § 1 Abs. 1
- Erhalt und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Unterlassung und Ausgleich von Beeinträchtigungen nach § 2 Nr.1
- Erhalt unbebauter Bereiche in genügender Größe und Schutz, Pflege und Entwicklung begrünter Freiflächen innerhalb besiedelter Bereiche nach § 2 Nr. 2
- Sparsamer Umgang mit Naturgütern nach § 2 Nr. 3
- Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern nach § 2 Nr. 8
- Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; dies gilt insbesondere für Wald; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecken beseitigt worden sind, sind wieder standortgerecht zu begrünen nach § 2 Nr. 9

- Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten nach § 2 Nr. 10
- Bauliche Anlagen aller Art, auch Verkehrswege und Leitungen, haben sich in Natur und Landschaft schonend einzufügen nach § Nr. 14.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

- Denkmäler sind nach §1 zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

3.2 Fachpläne

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachpläne in Kurzform dargestellt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (mit Ergänzung 1998)

Aufgrund der Maßstabsebene auf Landesebene lassen sich für das Mittelzentrum Gifhorn keine für den Bebauungsplan relevanten Ziele ableiten. /8/

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (2008) / Freiflächenkonzept 2006

Das Regionale Raumordnungsprogramm legt die Leitbilder für die Regionalentwicklung fest. Aus den Unterzielen für verschiedene Themenbereiche lassen sich konkrete Planungshinweise und Rahmensetzungen als wichtige Orientierungshilfen für die Planung der Städte und Gemeinden ableiten.

Das RROP wurde erstmals 1995 /4/ aufgestellt. Das aktuelle RROP 2008 ist seit dem 01.06.2008 rechtskräftig /3/. Dieser enthält folgende Ausweisungen:

Die Stadt Gifhorn ist ordnungsräumlich als Mittelzentrum eingestuft und wird dem

Oberzentrum Braunschweig zugeordnet. Als Schwerpunktaufgaben werden der Stadt



Auszug aus RROP-Entwurf 2008

Gifhorn die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie die besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr zugeordnet. Ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt ist im Bereich des Schlosses südlich des B-Plangebietes dargestellt.

Folgende **Vorranggebiete** sind ausgewiesen:

- *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung:* den Geltungsbereich des B-Plans am Westrand (Hamburger Straße) erfassend.
- *Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung südlich der Bromer Straße* (u.a. Mühlenmuseum).
- *Vorranggebiet für Natur und Landschaft:* Ise-Niederung östlich des B-Plangebietes
- *Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg:* entlang der Bromerstraße.
- *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße:* Bromer Straße (B 118)
- *Vorranggebiet Leitungstrasse:* am Nordrand des B-Plangebietes verlaufende 110 kV-Freileitung

Folgende **Vorbehaltsgebiete** sind ausgewiesen:

- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:* gesamte B-Plangebiet mit Ausnahme des Südwestsektors aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft
- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft:* westliche Randbereiche aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials
- *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft:* für die Bereiche östlich des B-Plangebietes (Ise-Niederung).
- *Vorbehaltsgebiet für die ruhige Erholung* für die Bereiche östlich des B-Plangebietes.

Für alle Vorranggebiete gilt: Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Für alle Vorbehaltsgebiete gilt: Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum RROP

Die Landwirtschaftskammer Hannover hat 1998 einen landwirtschaftlichen Fachbeitrag /24/ zum RROP für den Großraum Braunschweig herausgegeben. Seine wesentlichen Aussagen wurden in den RROP 2008 übernommen.

Allgemein gibt der landwirtschaftliche Fachbeitrag Vorschläge zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange. Für die landwirtschaftliche Teilregion Geest Ost, in welcher auch der Landkreis Gifhorn gehört, wird für die Berücksichtigung der Landwirtschaft in der gemeindlichen Bauleitplanung folgender Vorschlag gemacht:

- *Stärkung der Siedlungsentwicklung im Mittelzentrum Gifhorn zur Schonung der dörflichen Strukturen im dörflich geprägten Umland /24/.*

Die Darstellung als **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft** erfolgte innerhalb des landwirtschaftlichen Fachbeitrages im Hinblick auf die *Produktion auf Berechnungsflächen für regionale Verarbeitung*. Die Einbeziehung der Berechnungsflächen ist durch deren Bedeutung für die regionale Wirtschaft insbesondere im LK Gifhorn begründet. Damit kommt eine ausgeprägte Kopplung der landwirtschaftlichen Erzeugung und der verarbeitenden Industrie (Kartoffelverarbeitung) zum Ausdruck, die in diesen ländlich strukturierten Gebieten eine wichtige Funktion erfüllt. Es werden Maßnahmen zur Erhaltung und zum Ausbau der landwirtschaftlichen Infrastruktur zur langfristigen Sicherung der Produktionsflächen und eine Standortsicherung der verarbeitenden Industrie empfohlen. /24/

Die Darstellung als **Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des standortbezogenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials** erfolgte aufgrund der relativ hohen Ertragsqualität des Bodens ohne Beregnung. /24/

Landschaftsrahmenplan



Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan (1994) stellt in seiner Karte 1 – Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften – die Grünlandfläche westlich des Paulsumpfgrabens/nördlich der Bromer Straße mit der Bewertungsstufe *mit Bedeutung* (Stufe 2 einer vierstufigen Bewertungsskala) dar.

Die Karte 2 – Maßnahmen- und Entwicklungsplan – enthält als planungsrelevante Darstellungen die Pflege- und Entwicklungsmaßnahme *Erhalten der Grünlandnutzung* aufgrund ihrer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften für den Südwestsektor (gelbfarbige Fläche im Plan-ausschnitt) sowie die Darstellung des südlichen und östlichen Teil des Plangebietes als *Gebiet, das extensive Erholung in Natur und Landschaft zulässt (Ausschluss intensiver Erholungsformen)* (grüne Schraffur). /6/

Bauleitplanung

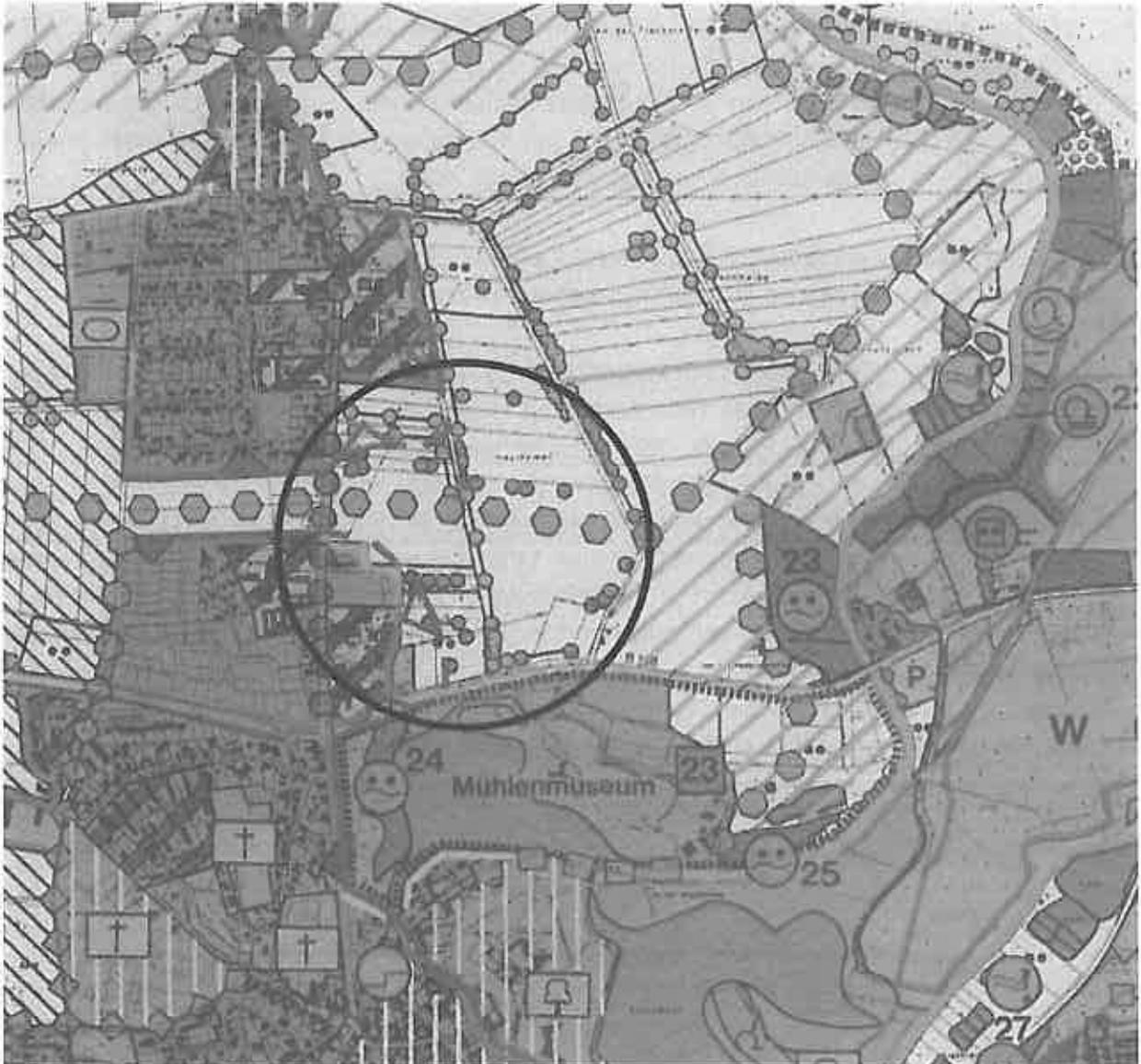
Die Stadt Gifhorn besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1977. Bauflächendarstellungen bestehen nur für den Bereich des Christinenstiftes und der östlich angrenzenden Flächen in Form von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Altenheim. Im übrigen geplanten Geltungsbereich sind – mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Bundesstraße B 188 – landwirtschaftliche Flächen dargestellt. /9/

Teilbereiche des geplanten B-Plangebietes sind bereits durch den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32/02 „Hamburger Straße – Südost mit ÖBV“ erfasst.

Der B-Plan Nr. 32/02 umfasst die bestehende Bebauung entlang der Hamburger Straße nördlich des Christinenstiftes sowie Teile der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Bereich der auch vom B-Plan Nr. 36 erfassten landwirtschaftlichen Flächen sind durch den B-Plan 32/02 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug/Fuß- und Radweg, eine private Grünfläche sowie eine Fläche für ein Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie dient dem Ausgleich der durch den B-Plan Nr. 32/02 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und umfasst eine Flächengröße von 200 m².

Außerhalb des geplanten B-Planbereiches Nr. 36 sind an der Hamburger Straße auf einer Tiefe von ca. 70 m Mischgebietsflächen sowie dahinter reine Wohngebietsflächen festgesetzt.

Landschaftsplan Gifhorn



Auszug aus dem Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes Gifhorn

Der gutachtliche Landschaftsplan Gifhorn (1995) /5/ bewertet das Plangebiet überwiegend als gering (Skala von gering, mittel, hoch, sehr hoch) bedeutend für den Arten- und Biotopschutz. Lediglich die Grünlandfläche an der Bromer Straße erhält die Bewertung mittel, dargestellt als Intensivgrünland/mesophiles Grünland.

In der landschaftsplanerischen Zielkonzeption enthält folgende Darstellungen:

- Begrenzung der Siedlungsentwicklung am Ostrand der bestehenden Bebauung
- Sicherung von Freiräumen zwischen den Ortsteilen im nördlichen Plangebiet

- **Schwerpunktbereich für die Förderung landschaftsbezogener Erholungsangebote in der Osthälfte des Plangebietes**
- **Schwerpunktbereich für die Entwicklung von naturnahen Landschaftselementen für die Biotopvernetzung in der Osthälfte des Plangebietes**

Im Maßnahmenkonzept stellt der Landschaftsplan dar:

- **Erhalt (grüne Punkte) der Gehölzbestände sowie die Ergänzung (gelbe Punkte) insbesondere entlang des Nord-Südgrabens**
- **Erhaltung (grüne Linie) gut eingegrünter Ortsränder entlang an der südwestlichen B-Plangrenze bzw. im südlichen Abschnitt bis zur Bromer Straße die Verbesserung (rote Linie) der Eingrünung**
- **Begrenzung der Siedlungsentwicklung im Südwestsektor des B-Plangebietes (gestrichelte rote Linie)**
- **Erhaltung einer Grünfläche (Parkgelände des ChristinenStifts) an der Südwestecke des B-Plangebietes. (grüne Fläche)**
- **Entwicklung von Grünverbindungen im nördlichen Randbereich des B-Plangebietes (grüne Sechsecklinie)**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn gibt weiterhin Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung. Das betrifft insbesondere die Prüfung der Möglichkeiten

- **der Regenwasserversickerung,**
- **der Minimierung des Versiegelungsgrades bei Verwendung von Oberflächen mit niedrigen Abflussbeiwerten,**
- **Eingrünungsmöglichkeiten,**
- **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie**
- **Maßnahmen zur Minimierung bau- und betriebsbedingter Risiken**

In Ergänzung des Landschaftsplanes liegt ein **landwirtschaftlicher Begleitplan** aus dem Jahr 1998 /35/ vor. Das darin enthaltene landwirtschaftliche Nutzungskonzept stellt die Ackerflächen im Nord- und Ostteil des Geltungsbereiches als Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind, dar.

Waldfunktionskarte

Im Westteil des B-Plangebietes ist eine kleinere Waldfläche als Klima- und Lärmschutzwald ausgewiesen.

4 ANALYSE DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Informationsbasis / Methodik

Bestandsermittlung

Die Erfassung der einzelnen Wert- und Funktionselemente für die Schutzgüter erfolgt anhand vorhandener Unterlagen und aktueller Primär- bzw. Momentaufnahmen im Gelände im Jahr 2007 in den wie in Kapitel 1.4 beschriebenen Untersuchungsräumen. Eine vollständige Übersicht der verwendeten Unterlagen ist dem Quellen- und Literaturverzeichnis zu entnehmen. Ferner sind die Hinweise aus den Stellungnahmen zum Scoping der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bestandsermittlung berücksichtigt worden.

Die Bestandsermittlung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft erfolgt weitgehend auf der Grundlage von bereits vorhandenen Unterlagen /7//23//25/ und Auswertungen des Landschaftsraumes (Landschaftsplan/5/, Landschaftsrahmenplan /6/ etc.).

Primärerfassungen im Gelände wurden für das Schutzgut Biotope im Jahr 2007 durchgeführt. Die Ermittlung des Biotoptyps erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen /27/.

Die Erfassung für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgte anhand der vorbereitenden Bauleitplanung /9/, den Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren /31//30/, dem Schallgutachten /33/ und vorhandenen Unterlagen.

Zur Erfassung der Freiräume und des Landschaftsbildes wurden eigene Einschätzungen getroffen und auf vorhandene Unterlagen zurückgegriffen.

Bestandsbewertung

Die Biotope werden nach den Kriterien des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie /26/ den Wertstufen I – V zugeordnet.

Wertstufe I: von geringer Bedeutung

Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

Die Bewertung für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt verbalargumentativ.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erfolgt unter folgenden Aspekten:

- Projektion der Wirkfaktoren, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, auf die bewerteten Strukturen und Funktionen der einzelnen Schutzgüter, inkl. der Wechselwirkungen (vgl. Kapitel 4);
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des Bebauungsplanes (Status quo – Prognose, vgl. Kapitel 4.11)

Es werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen unterschieden und, soweit möglich, quantifiziert sowie nach Art, der Intensität und Dauer auf die Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter projiziert.

Die Berücksichtigung der Wirkfaktoren des Projektes, die auf der Bebauungsplanebene nicht bekannt sind, erfolgt in nachgelagerten Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, wasserrechtliche Genehmigungen), sofern anderweitige Rechtsvorschriften diese Vorgehensweise zulassen. Das entspricht dem im Rahmen der Umweltprüfung sinnvollen Prinzip der Abschichtung.

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt nach dem Kriterium der Erheblichkeit anhand einer Nominalskalierung: erheblich oder nicht erheblich.

Erhebliche Auswirkungen sind abwägungsrelevant. Dabei reicht es aus, die hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieser erheblichen Auswirkung festzustellen. Ein Beweis für das tatsächliche Eintreten der Auswirkung muss nicht erbracht werden.

Sind erhebliche Auswirkungen, z.B. wegen nicht ausreichend vorliegender wissenschaftlicher Erkenntnisse, nicht vorhersehbar und sind dennoch nicht gänzlich auszuschließen, sieht das Baugesetzbuch ein Überwachungsinstrument, das Monitoring, vor (vgl. Kap. 8).

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wird daher auch festgelegt, welche Auswirkungen als erheblich anzusehen sind und welche Auswirkungen Prüf- und Kontrollgegenstände des Monitorings werden.

Die Bewertung der Erheblichkeit erfolgt Einzelfall bezogen und verbal-argumentativ anhand der fachgesetzlichen Maßstäbe. Fachgesetzliche Maßstäbe sind in den entsprechenden schutzgutbezogenen Gesetzen (vgl. Kapitel 3.1) verankert.

Die ermittelten erhebliche Beeinträchtigungen sind gleichzeitig Ansatzpunkt für die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 5).

Zusammenfassende Bewertung

Den Abschluss der jeweiligen schutzgutspezifischen Darstellung bildet eine zusammenfassende Bewertung. Sie gibt jeweils einen kurzen Überblick über die relevanten schutzgutspezifischen Aspekte hinsichtlich Bestandsituation und Auswirkungsprognose. Darüber hinaus wird der Bezug zu den Vorgaben der Fachgesetze (vgl. Kap. 3.1) hergestellt, um deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren zu dokumentieren.

4.2 Schutzgut menschliche Gesundheit

4.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter dem Schutzgut „menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Wohnumfeld, Erholungs- und Freizeitfunktionen betrachtet, weil diese Faktoren einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind demnach Wohngebiete sowie Flächen und Infrastrukturen für die naturnahe Erholung, die Freizeitgestaltung oder mit Wohnumfeldfunktionen.

Im südwestlichen Teil des geplanten Geltungsbereich des B-Planes befindet sich das als Altenwohnheim dienende Christinenstift. Weitere Wohnstandorte sind im geplanten Geltungsbereich nicht vorhanden. Angrenzend an den geplanten Geltungsbereich erstrecken sich ausweislich des Flächennutzungsplanes /9/ entlang der Hamburger Straße weitere Wohnbereiche. Unmittelbar entlang der Straße sind diese als Mischgebiete in weiterer Entfernung von der Straße als allgemeine bzw. reine Wohngebiete dargestellt.

Als Erholungsinfrastruktur ist entlang der Bromerstraße ein regional bedeutsamer Radwanderweg vorhanden /3/. Von Nordosten entlang der Ise-Niederung kommend verläuft der Radwanderweg entlang der Bromer Straße um über die Hamburger Straße in Richtung Allerniederung bzw. in Richtung Ortslage Wilsche weiterzuführen.

Südlich des B-Plangebietes grenzt unmittelbar jenseits der Bromer Straße das Mühlenmuseum an. Eröffnet im Jahr 1980 zeigt das Museum auf ca. 10 ha Gelände 13 Wind- und Wassermühlen aus der ganzen Welt.

Östlich an das Mühlenmuseum grenzt der Standort der Anfang der 90er Jahre errichteten russisch-orthodoxen Holzkirche sowie des Kulturinstitutes „Die Brücke“.

Östlich des B-Plangebietes befindet sich an der Querung der Bromer Straße mit der Ise ein Parkplatz mit Bootsverleih. Die Ise wird in diesem Bereich von Erholung Suchenden durch Bootfahren stärker frequentiert.

Die vorgenannten Gebietsmerkmale sind als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen.

Für die Erholungsfunktion eines Gebietes ist die Qualität des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Eine gesonderte Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt in Kap. 4.7. Für die naturnahe Erholung ist nur eine geringe Eignung abzuleiten. Naturnahe sowie gliedernde und belebende Landschaftselemente sind nur untergeordnet in die großen, monoton wirkenden Agrarflächen eingestreut. Reizvolle Landschaftsbereiche befinden sich im Bereich der Ise-Niederung ca. 300 m östlich des B-Plangebietes.

Vorbelastungen

Die bestehende Vorbelastung durch Schall wurde für die nächstgelegenen Wohnstandorte durch das schalltechnische Gutachten ermittelt /33/.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass in den für die Beurteilung des B-Plans Nr. 36 maßgeblichen Immissionsorten (vgl. Anlage 1, Blatt 1 zu /33/) eine nennenswerte Vorbelastung durch Anlagengeräusche (z.B. Gewerbelärm), die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, nicht gegeben ist.

Im Hinblick auf die auf die benachbarte Wohnbebauung einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche ist festzustellen, dass bereits im Prognose-Nullfall 2015 an der straßennächsten, am stärksten betroffenen Bebauung die Orientierungswerte (DIN 18005) für Mischgebiete am Tage um bis zu 10 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 17 dB(A) überschritten werden (vgl. Anlage 6 zu /33/).

4.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt bei Durchführung des B-Plans

Auswirkungen durch Schallemissionen

Geplantes Sondergebiet

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden für *sonstige Sondergebiete* ORIENTIERUNGSWERTE zwischen 45 und 65 dB(A) tags bzw. von 35 bis 65 dB(A) nachts genannt. In Nr. 6.1 der TA Lärm wurden für *Krankenhäuser und Pflegeanstalten* IMMISSIONSRICHTWERTE von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts festgelegt. Dabei ist zu beachten, dass bei Krankenhäusern und Pflegeanstalten sowohl Bereiche vorhanden sind, die i.S. der zuletzt genannten IMMISSIONSRICHTWERTE „schutzbedürftig“ sind, als auch Bereiche (Parkplätze, Ladezonen, Sonderlandeplatz), in denen typischerweise Geräuschemissionen erwartet werden müssen, wie sie auf gewerblich genutzten Grundstücken auftreten. Aus den genannten Gründen kann - unabhängig von den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von den übergeordneten Verkehrswegen - bereits aufgrund der mit der Nutzung des eigenen Grundstücks verbundenen Aktivitäten nicht erwartet werden, dass in allen Bereichen der in den Sondergebieten geplanten Gebäude ORIENTIERUNGSWERTE von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts eingehalten werden. Es ist daher unumgänglich, für die geplanten Sondergebiete auf der Grundlage der dargestellten LÄRMPEGELBEREICHE (vgl. Anlage 3 zu /33/) Festsetzungen zum *passiven Schallschutz* zu treffen.

Dabei ist im Rahmen des Abwägungsverfahrens festzulegen, welcher der im Schallgutachten /33/ beschriebenen Bezugsfälle einer derartigen Regelung zugrunde gelegt werden soll.

Immissionsbelastung der Nachbarschaft

Nach den in der Anlage 4 zu /33/ tabellarisch zusammengestellten Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass die in der Nachbarschaft jeweils einzuhaltenden ORIENTIERUNGSWERTE durch die in den geplanten *Sondergebieten* zu erwartenden Geräusche in der Nachtzeit eingehalten und am Tage deutlich unterschritten werden. Für den Ostrand des z.Z. noch unbebauten *WA*-Gebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32/02 liegen die für die *ungünstigste Nachtstunde* berechneten BEURTEILUNGSPEGEL in der Größenordnung des hier zu beachtenden ORIENTIERUNGSWERTS von 40 dB(A). Die Teilschallpegeltabelle (Anlage 5, Blatt 6 zu /33/) zeigt, dass die Immissionsbelastung in dieser Zeit gleichermaßen durch Geräusche von den Stellplatzbereichen *ST1* und *ST2* wie auch aus der Zufahrt zur „Liegendvorfahrt“ bzw. zur Ladezone im Gebiet *SO1* bestimmt wird. Eine vergleichbare Situation könnte unter Beachtung der Zweckbestimmung auch durch vergleichbare Vorgänge in den Gebieten *SO3* und *SO2* eintreten. Abhängig von der tatsächlichen Ausgestaltung dieser Nutzungsbereiche sowie dem Nutzungsumfang können hier Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich werden.

Hubschrauber-Sonderlandeplatz

Die in der Nachbarschaft jeweils zu beachtenden ORIENTIERUNGSWERTE werden sicher eingehalten. Dies gilt auch, wenn der Summenpegel mit den übrigen aus den geplanten Sondergebieten zu erwartenden Geräuschemissionen betrachtet wird. Darüber hinaus überschreitet der i.V. mit Hubschrauberflügen zu erwartende Maximalpegel den diesbezüglichen Bezugspegel für kurzzeitige Einzelereignisse (Tag-Richtwert zzgl. 30 dB(A), vgl. Abschnitt 6.1 zu /33/) nicht.

Mehrbelastung der öffentlichen Straßen

Die Verkehrslärmbelastung ändert sich durch die Zusatzverkehre nicht nennenswert. Im Bereich der durch Straßenlärm am stärksten betroffenen Immissionsorte errechnet sich eine Erhöhung der Mittelungspegel um höchstens 0,8 dB(A) (vgl. Tabelle 8, Seite 23 zu /33/). Im Bereich der Aufpunkte (1)-(5) liegt die Immissionsbelastung im Bereich der am stärksten betroffenen, vorhandenen Wohnbebauung im *Prognosefall mit Bebauungsplan Nr. 36* in der Größenordnung von rd. 60 bis 67 dB(A) tags bzw. 51 bis 58 dB(A) nachts. Damit werden die so genannten „Sanierungs-Grenzwerte“ für Wohngebiete (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) auch im *Prognosefall* nicht erreicht oder überschritten. An der am stärksten betroffenen Bebauung im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Knotenpunktes *B 188/Hamburger Straße* (Aufpunkte (7a/b) und (8a/b)) werden die o.a. „Sanierungs-Grenzwerte“ für Wohngebiete bereits im *Prognose-Nullfall 2015* erreicht (vgl. Anlage 6, Blatt 1 zu /33/); die entsprechenden Grenzwerte für *Mischgebiete* und *Dorfgebiete* (72 dB(A) tags, 62 dB(A) nachts) werden dagegen noch eingehalten. Die für diese Immissionsorte berechnete Pegelerhöhung liegt mit rd. 0,1 – 0,3 dB(A) (vgl. Tabelle 8, Seite 23 zu /33/) im Rahmen der Streubreite, die bereits aufgrund der Unsicherheit der Verkehrsprognose zu erwarten ist. Damit kann im direkten Umfeld der angesprochenen Kreuzung von einer im Prognosefall weitgehend unveränderten Verkehrslärmsituation ausgegangen werden.

Ausbau der B 188, Neubau einer Erschließungsstraße

Die Ergebnistabellen der Anlage 7 zu /33/ weisen in den meisten der betrachteten Immissionsorte eine mehr oder weniger deutliche Unterschreitung der jeweils maßgeblichen IMMISSIONSGRENZWERTE nach § 2 der 16. BImSchV aus. Betroffen i.S. einer möglichen Grenzwertüberschreitung sind lediglich die Aufpunkte (06a) und (WA1).

Wie aus der Tabelle 9 im Abschnitt 5.2.4 zu /33/ ersichtlich, kommt es im Aufpunkt (06a) aufgrund der i.V. mit dem Bau einer Lichtsignalanlage erforderlichen Einrichtung von Geschwindigkeitsbeschränkungen auf $V_{zul} = 70$ km/h im Vorfeld des geplanten Knotenpunktes zu einer Reduzierung der Verkehrslärmbelastung. Diese Rechenergebnisse zeigen, dass bei Realisierung der im Gebiet *SO2* geplanten Bebauung eine erhebliche Minderung der Straßenverkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans *Bebauungsplan Nr. 32/02* erwartet werden kann. Im Planfall werden damit nicht nur die IMMISSIONSGRENZWERTE

nach § 2 der 16. BImSchV sondern insbesondere auch die um 4 dB(A) niedrigeren ORIENTIERUNGSWERTE (*Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) für WA-Gebiete sicher eingehalten.

4.2.3 Zusammenfassende Bewertung

Im geplanten Geltungsbereich des B-Planes befindet sich das als Altenwohnheim dienende Christinenstift. Entlang der Hamburger Straße existieren weitere Wohnbereiche als Mischgebiete und allgemeine bzw. reine Wohngebiete. Als Erholungsinfrastruktur ist entlang der Bromerstraße ein regional bedeutsamer Radwanderweg vorhanden. Südlich des B-Plangebietes grenzt unmittelbar jenseits der Bromer Straße das Mühlenmuseum an. Aufgrund der geringen Qualität des Landschaftsbildes im B-Plangebiet und seinem näheren Umfeld, ist für die naturnahe Erholung nur eine geringe Eignung abzuleiten.

Im Hinblick auf die Straßenverkehrsgeräusche ist festzustellen, dass bereits im Prognose-Nullfall 2015 an der straßennächsten, am stärksten betroffenen Bebauung die Orientierungswerte (DIN 18005) für Mischgebiete überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden zusätzlichen vorhabenbedingten Schallimmissionen können die heranzuziehenden IMMISSIONSGRENZWERTE bzw. ORIENTIERUNGSWERTE eingehalten werden. Ggf. ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Notwendigkeit weiterer Vermeidungsmaßnahmen zu überprüfen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

4.3.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotopbestand

Eine kartographische Darstellung des Biotopbestandes enthält der separate landschaftspflegerische Begleitplan.

Das B-Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Überwiegend handelt es sich um Sandäcker (AS). Im Südwestsektor ist eine Fläche als sonstiges mesophiles Grünland, artenärmer (GMZ) kartiert worden. Es wird dominiert von Vorkommen der Arten Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Schwingelarten (*Festuca spec.*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Wegerich (*Plantago lanceolata*). Bereichsweise treten Rasenschmiele (*Deschampsia cespitosa*) und Seggenarten (*Carex*) in den Vordergrund. Hinzu kommen weitere Arten wie *Lysimachia nummularia*, *Achillea ptarmica* sowie *Juncus*- und *Ranunculus*-Arten, die vereinzelt oder in kleineren Gruppen in der Fläche regelmäßig vorkommen. Weitere kleinere Grünlandparzellen sind im Nordwestsektor angrenzend an vorhandene Bebauung bzw. Verkehrswege vorhanden. Es handelt sich um Grünlandeinsaat (GA). Am Westrand werden einige Hausgärten (PHZ) und Siedlungsgehölze (HSN) vom B-Plangebiet erfasst. Teil-

weise werden sie nicht oder nur noch sehr wenig genutzt und verbrachen zusehenst. Die Siedlungsgehölze werden sehr stark von standortfremden Nadelgehölzen (*Picea*) geprägt. In diesem Bereich befindet sich ein stehendes Kleingewässer. Das Gebiet wird von zwei Entwässerungsgräben (FGR) durchzogen. Ein Graben durchquert von der Bromer Straße in Richtung Norden etwa mittig das B-Plangebiet. Er nimmt einen weiteren Graben auf, der am Nordwestrand von der Hamburger Straße kommend verläuft. Die Gräben sind ca. 1 bis 1,5 m tief ins Gelände eingeschnitten, verlaufen geradlinig in einem regelmäßigen Trapezprofil und weisen steile Einschnittsböschungen auf. Die sehr langsam fließenden Gräben werden häufig von einem Saum nitrophiler Hochstauden wie Brennessel (*Urtica dioica*), Disteln (*Cirsium arvense*) und Winden (*Convolvulus sepium*) begleitet. Uferhochstauden wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) und Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) sind vorherrschend lediglich im südlichen Abschnitt des Grabens 1 an der Bromer Straße. Auf der Wasseroberfläche schwimmen häufig Wasserlinsen (*Lemna spec.*). Vereinzelt sind Rohrkolben (*Typha angustifolia*) und Bachbunze (*Veronica beccabunga*) anzutreffen. Während der Kartierung der Biotoptypen konnten einige Imagines der Libellenarten *Libellula quadrimaculata*, *Aeshna cyanea* und *Ischnura elegans* entlang der Gräben beobachtet werden. Es handelt sich um sehr häufige Arten mit eher geringen Ansprüchen an ihre Habitate. Ob die Gräben nur zur Nahrungssuche oder auch zur Eiablage genutzt werden ist nicht festgestellt worden. Eine Nutzung als Vermehrungsgewässer ist jedoch nicht ausgeschlossen.

Einzelgehölze oder Gehölzgruppen (HBE) sind insbesondere an den Grenzen des B-Plangebietes entlang von Wegen oder Parzellengrenzen zu finden. Es handelt sich um Baumreihen standortgerechter, einheimischer Arten. Prägende Arten sind Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Pappel (*Populus spec.*) und auch Baumweide (*Salix spec.*). Die Hamburger und die Bromer Straße werden von einer Lindenallee (HBA) gesäumt. Die Bäume erreichen überwiegend die Altersklassen 2 (Stammdurchmesser > 20 – 50 cm, Alter ca. 40 bis 100 Jahre) und 3 (Stammdurchmesser > 50 – 80 cm, Alter über 100 Jahre). Besonders bemerkenswert ist eine freistehende alte Eiche mit der Altersklasse 4 (Stammdurchmesser > 80 cm) am Ostrand des B-Plangebietes. Die Straßenböschungen und Wegeseitenflächen – auch im Bereich der Alleen - werden in der Regel von ruderalen Grasfluren trockenwarmer Standorte (URT) eingenommen.

Das Gelände des Christinenstifts im Südwestteil des B-Plangebietes ist neben der Bebauung (X) von parkartigen Außenanlagen (PAI) geprägt.

Das Umfeld des B-Plangebietes wird im Westen und Nordwesten von Wohn- und Gewerbebebauung entlang der Hamburger Straße mit z.T. größeren Hausgärten geprägt. Im Süden liegt jenseits der Bromer Straße das Mühlenmuseum und der Schlossteich. In östliche und nördliche Richtungen setzen sich die wenig gegliederten Ackerschläge des B-Plangebietes fort.

Biotopbewertung

Die Biotope werden nach den Kriterien des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie /19//20/ den Wertstufen I – V zugeordnet.

- Wertstufe I: von geringer Bedeutung
- Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

Der überwiegende Teil der Biotope im B-Plangebiet ist den Wertstufen II und III zuzuordnen. Es handelt sich um die großflächigen Ackerschläge (AS/II), das mesophile Grünland (GMZ/III) sowie um Brache- und Saumstrukturen (URT/III, UHM/III). Geringe Bedeutung (Wertstufe I) erlangen die versiegelten Flächen der Bromer Straße und der Bebauung des Christinstifts (X). Weitere Strukturen mit geringer Bedeutung stellen die intensiv gepflegten Außenanlagen (PAI) des Christinstifts, Privatgärten (PHZ), sonstige Gehölzbestände (HPX) und Grünland-Einsaaten (GA) am Westrand des B-Plangebietes dar.

Die vorgenannten Biotope sind aufgrund ihrer eher geringen bis mittleren Bedeutung als Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung einzustufen.

Hervorzuheben ist die Funktion des Grabensystems als Vernetzungselement innerhalb der umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen.

Einzelgehölze, Baumgruppen und Baumreihen werden nach der gewählten Methodik /19//20/ nicht mit einer Wertstufe belegt. Hinsichtlich ihres Alters und der damit verbundenen Bedeutung im Naturhaushalt und der geringen Regenerationsfähigkeit sind Gehölzbestände der Altersklassen 3 und 4 als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung einzustufen.

Geschützte Arten und geschützte Biotope

Vorkommen von Arten, die nach § 10 Abs. 2 BNatSchG als **streng geschützte Arten** gelten und somit unter die besonderen Regelungen der §§ 19 Abs. 3 und 42 BNatSchG fallen, sind nicht bekannt. Es kann jedoch aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur davon ausgegangen werden, dass verschiedene Fledermausarten das Gebiet als Jagdhabitat nutzen. Bedeutung besitzen in dieser Hinsicht die Gehölzbestände, die als Randstrukturen nach Insekten abgeflogen werden. Darüber hinaus können die vorhandenen Gebäude Funktionen als Tagesversteck, Wochenstube und Winterschlafplatz aufweisen. Entsprechende Funktionen sind für den Baumbestand aufgrund fehlender Höhlungen nicht zu erwarten.

Die **besonders geschützten Arten** entstammen der Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV, Anhang A und B der EU ArtSchV sowie dem Anhang IV der FFH-RL. Auch für diese Arten existieren keine Nachweise für das Gebiet. Im Rahmen der Ortsbesichtigungen konnten einige Imagines verschiedener Libellenarten entlang der Grabensysteme beobachtet werden. Es ist davon auszugehen, dass sie die Grabenränder wie auch andere Randstrukturen (Gehölzränder) als Jagdgebiet nutzen. Eine Nutzung der Gräben als Vermehrungsgewässer ist nicht auszuschließen. Darüber hinaus gilt der besondere Artenschutz für alle europäischen Vogelarten. Für die Vogelarten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur mit Intensivnutzung und erheblichen Vorbelastungen durch straßenverkehrlich bedingte Bewegungsunruhe und Schallimmissionen nur von Vorkommen allgemein verbreiteter, häufiger und relativ anspruchsloser Arten auszugehen.

Nach § 28 NNatG gesetzlich **geschützte Biotope** wurden nicht identifiziert.

4.3.2 **Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bei Durchführung des B-Plans**

Eine detaillierte Darstellung des zu erwartenden Eingriffs (nach § 18ff BNatSchG) und des sich daraus ergebenden Ausgleichsbedarfs sowie eine detaillierte Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange enthält der anliegende landschaftspflegerische Begleitplan.

Biotopinanspruchnahme

Die vom B-Plan ermöglichte Flächeninanspruchnahme verursacht folgende erhebliche Beeinträchtigungen

- Verlust des mesophilen Grünlandes der Wertstufe III im Bereich der Festsetzung des Sondergebietes SO2 in einem Umfang von 18.785 m².
- Verrohrung eines Teils des Paulsumpfgrabens durch die Festsetzung des Sondergebietes SO1 auf einer Länge von ca. 62 m.
- Beseitigung einiger zum Teil älterer Gehölzbestände durch die Festsetzung des Sondergebietes SO2 sowie durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im Bereich der B 188. Insgesamt ergibt sich ein Verlust von 43 Einzelbäumen.
- Beseitigung von Ruderalfluren entlang der B 188 (Straßenseitenflächen) durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in einem Umfang von 5.277 m².
- Beseitigung eines Gehölzstreifens südlich der B 188 durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in einem Umfang von 1.140 m² im Bereich der B 188.

Geschützte Arten und Biotope

Fledermäuse / Libellen

Der weitaus überwiegende Teil der Randstrukturen im B-Plangebiet bleibt erhalten. Den relativ geringen Gehölzverlusten steht die wesentlich umfangreichere Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten Bau- und Grünflächen gegenüber. Hinsichtlich der Funktion des Gebietes als Jagdhabitat ist durch die Schaffung wesentlich umfangreicherer Randstrukturen durch die Planung von einer Verbesserung auszugehen.

Die mögliche Funktion der Grabensysteme als Vermehrungsgewässer verschiedener Libellenarten bleibt durch die Erhaltung der Grabensysteme erhalten.

Avifauna

Für die zu erwartenden häufigen, ungefährdeten Arten mit geringen Lebensraumanprüchen ist zu erwarten, dass die Inanspruchnahme von im Naturraum weitverbreiteten Lebensräumen nicht zu einer populationsrelevanten Beeinträchtigung der betreffenden Arten führen wird.

Für gehölzbewohnende Arten ist durch die deutliche Zunahme des Gehölzanteils im B-Plangebiet tendenziell von einer Optimierung der Habitatfunktionen auszugehen.

4.3.3 Zusammenfassende Bewertung

Das B-Plangebiet und sein näheres Umfeld ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen eher geringer Biotopwertigkeit geprägt. Mittlere Wertigkeiten erreichen strukturreiche Saumstrukturen. Hochwertige Biotope sind eher untergeordnet mit in die Feldflur eingestreuten Gehölzen vorhanden.

Erhebliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben werden durch die Beseitigung und Beeinträchtigung von Biotopen mittlerer bis hoher Wertigkeit – mesophiles Grünland, Ruderalfluren, Entwässerungsgraben, Gehölzstreifen – und einiger älterer Einzelbäume erwartet.

Vorkommen von nach dem BNatSchG als streng oder besonders geschützte Arten sind nicht auszuschließen, werden jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Tendenziell ist eher von einer Optimierung der Habitatfunktionen für einzelne Arten oder Artengruppen auszugehen.

4.4 Schutzgut Boden

4.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Boden hat wesentliche Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt. Im Stoffkreislauf finden u. a. Filterung, Speicherung, Pufferung und Umwandlung verschiedener Stoffe statt. Der Boden stellt den Wurzelraum für die Vegetation sowie den Lebensraum für Bodenlebewesen dar. Darüber hinaus ist der Boden Produktionsgrundlage für die menschliche Ernä-

hung, ist Siedlungsstandort und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bedeutsam. (vgl. § 2 BBodSchG)

Die regionalen geologischen Verhältnisse sind gekennzeichnet durch quartäre Lockergesteine unterschiedlicher Mächtigkeit. Auf die älteren Schmelzwassersande des Warthestadials der Saale-Eiszeit folgen Geschiebelehme der drenthestadialen Grundmoräne mit einer Mächtigkeit von meist 1 bis 5 m. Im Nordwestsektor des B-Plangebietes entlang der Hamburger Straße tritt die Grundmoräne überlagert von geringmächtigen Schmelzwassersanden zu Tage. In den übrigen Teilen des B-Plangebietes wird sie von mächtigen fluviatilen Talsanden der Weichseleiszeit überlagert. An der Oberfläche stehen geringmächtige Torfauflagen des Holozäns an.

Das B-Plangebiet befindet sich in der Bodenregion Geest. Im überwiegenden Teil des B-Plangebietes sind Gley-Podsole verbreitet. Lediglich im Bereich der zu Tage tretenden Grundmoräne (Nordwestsektor) werden entlang der Hamburger Straße Pseudogley-Braunerden erfasst.

Die Gley-Podsole weisen unter einer Torfauflage (Niedermoor) humosen, schluffigen Sand auf. Darunter stehen grobsandig-kiesige Fein- bis Mittelsande an. Die Pseudogley-Braunerden sind durch grobsandig-kiesige, schluffige Fein- bis Mittelsande über tonigen, steinigen, kiesigen Schluffen bis Sanden geprägt.

Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird für die Gley-Podsole als gering, für die Pseudogley-Braunerden als mittel eingestuft. Letztere werden aufgrund ihres hohen Filter- und Puffervermögens als schutzwürdige Böden eingestuft. /7/

Bereiche mit besonderen Werten von Böden

Im Rahmen der Bewertung der besonderen Werte von Böden werden nach /21//22/

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)
- Naturnahe Böden
- Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung
- Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung
- Sonstige seltene Böden

berücksichtigt.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)

Böden mit besonderen Standortbedingungen sind entweder sehr trockene, sehr nasse, sehr nährstoffarme Böden oder Salzböden des Binnenlandes. Entsprechende Standorteigenschaften sind im B-Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vertreten.

Naturnahe Böden

Als naturnah werden Böden bezeichnet, die zwar geringfügig anthropogen beeinflusst, in ihren Bodeneigenschaften jedoch weitgehend unbeeinträchtigt sind. Bewertungsgrundlage für naturnahe Böden sind ein ungestörter Profilaufbau, keine oder nur geringe Entwässerung und keine neuzeitliche Ackernutzung. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Ackernutzung und durch die Entwässerung der grundwasserbeeinflussten Gleye existieren im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches keine Böden mit einem hohen Natürlichkeitsgrad. Ein hoher Natürlichkeitsgrad weist der Boden im Bereich des mesophilen Grünlandes (GMZ) auf. Hier existiert ein ungestörter Profilaufbau und eine Entwässerung der hier anstehenden Gley-Podsole ist zwar nicht auszuschließen, jedoch ist diese aufgrund der Feuchtezeiger im Pflanzenartenbestand offensichtlich nur geringfügig.

Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung

Zu den Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung gehören Paläoböden, Leitprofile repräsentativer Böden und Boden-Dauerbeobachtungsflächen. Boden-Dauerbeobachtungsflächen sind im B-Plangebiet nicht vorhanden /22/.

Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung

Es handelt sich um Böden, die aufgrund ihrer historischen Nutzungsform die Kulturgeschichte des Standortes bzw. der Landschaft widerspiegeln. Entsprechende Bodenausprägungen wie Plaggenesche, Heidepodsole, Wölbäcker, Beete und Beetstrukturen, Terrassenäcker oder Wurten sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige seltene Böden

Als sonstige seltene Böden werden alle Bodeneinheiten erfasst, die bezogen auf die landesweite bzw. regionale Verbreitung einen sehr geringen Flächenanteil einnehmen. Die im B-Plangebiet vorkommenden Gley-Podsole und Pseudogley-Braunerden gelten als häufige Bodeneinheiten.

Vorbelastungen

Nördlich des bestehenden Christinenstifts grenzt an der Lüneburger/Hamburger Straße ein Altstandort an das B-Plangebiet an. /30/

4.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des B-Plans

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich für die Böden im Geltungsbereich durch Versiegelung sowie durch Bodenabtrag-, -auftrag und –umlagerung. Versiegelungen sind in Bereichen mit Festsetzungen als Bauflächen oder Straßenverkehrsfläche zu erwarten. Bodenabtrag ist durch den erforderlichen Bodenaushub im Bereich der Regenwasserrückhaltebecken zu berücksichtigen. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist die flächenhafte Aufhöhung des Geländes im Bereich der festgesetzten Bauflächen und Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich im Einzelnen durch

- Versiegelung von Böden von allgemeiner Bedeutung im Bereich der Festsetzungen der Sondergebiete SO1 und SO3 sowie der Straßenverkehrsflächen zur inneren Erschließung und im Bereich der B 188 in einem Umfang von 60.322m².
- Versiegelung und Beeinträchtigung durch Bodenauftrag von Böden von besonderer Bedeutung im Bereich der Festsetzungen des Sondergebietes SO2, angrenzender Grünflächen und im Bereich der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche B 188 in einem Umfang von 18.785 m².

Die Bodenumlagerung im Bereich der Festsetzungen als Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung verursacht zunächst erhebliche Auswirkungen auf Böden allgemeiner Bedeutung. Durch die gleichzeitige Festsetzung einer Ausführung als naturnah gestaltetes Erdbecken wird jedoch gewährleistet, dass die beeinträchtigten Bereiche der natürlichen (Boden-)Entwicklung zur Verfügung stehen und die beeinträchtigten Bodenfunktionen wiederhergestellt werden, so dass keine erhebliche Auswirkung verbleibt. Gleiches gilt für die in den festgesetzten Baufeldern enthaltenen Grünflächen, die durch Bodenauftrag beeinträchtigt werden.

Da für den an das B-Plangebiet angrenzenden Altstandort an der Lüneburger/Hamburger Straße keine Veränderungen zu erwarten sind, sind auch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4.4.3 Zusammenfassende Bewertung

Im B-Plangebiet existieren Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung im Bereich der Grünlandfläche im Südwestteil des Geltungsbereichs. In den übrigen Bereichen existieren Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung.

Erhebliche Auswirkungen sind durch Versiegelung sowie Bodenauftrag, -abtrag und -umlagerung in den festgesetzten Baufeldern und Straßenverkehrsflächen sowohl für Böden allgemeiner als auch besonderer Bedeutung zu erwarten. (§ 1a Abs. 2 BauGB/§ 1 BBodSchG)

Bekannte Altablagerungen und Altstandorte werden nicht überplant.

4.5 Schutzgut Wasser

4.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das B-Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers Ise-Lockergestein. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter aus sandig-kiesigen Lockersedimenten mit einer Mächtigkeit zwischen 11 und 22 m. Großräumig betrachtet fließt das Wasser den Vorflutern Aller und Ise zu. Für das B-Plangebiet existiert eine Grundwasserströmungsrichtung nach Südost. Das B-Plangebiet tangiert im Bereich der Hamburger Straße im Westen das (im Genehmigungsverfahren befindliche) Wasserschutzgebiet der Wasserwerke Gifhorn. /7/

Die Grundwasseroberfläche liegt im B-Plangebiet bei 50 – 55 m NN. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im B-Plangebiet mit 100 bis 175 mm/a im mittleren Bereich /5/. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im überwiegenden Teil des B-Plangebietes mit hoch angegeben. Entlang der Bromer Straße ist ein ca. 150 – 200 m breiter Geländestreifen mit einem geringen Schutzpotenzial dargestellt. /7/

Im B-Plangebiet existieren landwirtschaftliche Entwässerungsgräben. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Gewässer III. Ordnung, der sog. Paulsumpfgraben. Eine detaillierte Beschreibung findet sich in Kap. 4.3.1.

Der Vorfluter für das Gebiet ist der unmittelbar südlich der Bromer Straße gelegene Mühlensee, der im Hauptschluss an der von Norden kommenden Ise liegt. Die Ise mündet wenig unterhalb des Mühlensees im Stadtgebiet Gifhorn in die Aller. Das B-Plangebiet befindet sich in einem potenziell hochwassergefährdeten Gebiet (Gefährdungsstufe 2: in tiefliegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet, /7/).

Für das Schutzgut Wasser ist das Wasserschutzgebiet als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung einzustufen.

4.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des B-Plans

Das B-Plangebiet befindet sich weitgehend außerhalb des Wasserschutzgebietes. Die Grundwasserströmung ist nach Südost und somit vom Wasserschutzgebiet im Westen weg gerichtet. Innerhalb der Schutzzone sind überwiegend Grünflächen, untergeordnet auch Verkehrsflächen vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

Die sanitären Schmutzwässer werden über ein zu errichtendes Rohrnetz dem vorhandenen Abwassernetz der Stadt Gifhorn zugeleitet. Da die Entwässerung über den Anschluss an bestehende Entsorgungssysteme ordnungsgemäß gewährleistet ist, sind keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

Die Niederschlagsentwässerung ist durch eine Kombination von Versickerung und Rückhaltung mittels Regenrückhaltebecken vorgesehen. Neben dem Niederschlagswasser des Plangebietes muss von dieser zusätzlich die Niederschlagsmenge aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 32/02 aufgenommen werden. Das von außerhalb des Plangeltungsbereiches zufließende Regenwasser wird in naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt in die nächsten Vorfluter abgegeben. Hierfür ist die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Entwässerungsgräben zur Ableitung des Niederschlagswassers in die Aller als Vorfluter vorgesehen. Die Abflussmenge der Becken wird so dimensioniert, dass die natürliche Abflusspende des ursprünglich unbebauten Gebietes nicht überschritten wird. Für die Niederschlagsmengen des Plangebietes ist eine Versickerung im Plangebiet vorgesehen. Hierdurch sind erhebliche Auswirkungen auf das Ise-/Aller-Gewässersystem als Vorfluter der Entwässerung nicht zu erwarten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist die flächenhafte Aufhöhung des Geländes im Bereich der festgesetzten Bauflächen und Straßenverkehrsflächen erforderlich. Eine Gefährdung des Grundwassers ist bei Verwendung unbelasteten, autochthonen Bodenmaterials nicht zu erwarten. Der Nachweis der Unbedenklichkeit des Auftragsmaterials ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Der Nachweis der ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit der geplanten Rückhalteanlagen ist im Bauleitplanverfahren durch ein separates hydrologisches Gutachten erfolgt. Die Grabenverlegung erfordert ein dem Bauleitplanverfahren nachgelagertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren.

4.5.3 Zusammenfassende Bewertung

Für das Schutzgut Wasser ist das Wasserschutzgebiet als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung einzustufen. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

4.6 Schutzgüter Klima / Luft

4.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Klimatische Situation

Großklimatisch betrachtet liegt Gifhorn im Bereich des maritim geprägten Westwindgürtels mit kühl-gemäßigten Sommern und mäßig-kalten Wintern. Gelegentlich setzt sich jedoch auch kontinentaler Einfluss mit längeren Phasen hohen Luftdrucks durch.

Das B-Plangebiet ist dem Freilandklima zuzuordnen. Das *Freilandklima* ist insbesondere durch einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf gekennzeichnet. Diese Bereiche sind wind-offen und weisen eine normale Strahlung auf. Besonderes Merkmal ist die Kaltluftentstehung bei Strahlungswetterlagen. Ein Abfließen der Kaltluftmassen ist aufgrund der geringen Längsneigung von $< 1^\circ$ nicht zu erwarten.

Eine kleinräumige Differenzierung des Freilandklimas ergibt sich durch die Gehölzbestände. Hier ist eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie eine verringerte Lufttemperatur festzustellen, die insgesamt ausgleichend auf das Mikroklima wirken.

Lufthygienische Situation

Bezüglich der Beschreibung der lufthygienischen Situation kann auf die Messergebnisse des landesweiten Lufthygienischen Überwachungssystem Niedersachsen (LÜN) zurückgegriffen werden /25/. LÜN erfasst und untersucht die Belastung der Luft durch partikuläre und gasförmige Stoffe in Niedersachsen durch ein landesweites Messnetz. Da im Raum Gifhorn keine Messstation liegt, sind Messwerte für die lokale Situation nicht vorhanden.

Der aktuelle Jahresbericht stellt die landesweite Situation für das Jahr 2006 dar. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die Schadstoffe Partikel (Feinstaub, PM_{10}), Stickstoffdioxid (NO_2) und Stickstoffoxide, Schwefeldioxid, Ozon, Benzol und Kohlenmonoxid. Insgesamt sind vor allem die Schadstoffkomponenten PM_{10} , Ozon und NO_2 näher zu betrachten, da hier kritische Belastungen im Hinblick auf die geltenden Grenzwerte vorliegen. Bei PM_{10} und NO_2 sind insbesondere die Verkehrsstationen betroffen, da es sich hier um lokale Ausprägungen auf Grund hohen Verkehrsaufkommens in sog. Straßenschluchten handelt. Für das B-Plangebiet und sein Umfeld ist eine vergleichbare Situation nicht gegeben, sodass von einer Einhaltung der geltenden Grenzwerte ausgegangen werden kann. Die Jahresmittelwerte für Ozon sind in ländlichen Gebieten, aufgrund der geringeren lokalen Immissionen von Ozon abbauenden Stoffen wie NO , eher höher als in Ballungsgebieten. Somit ist auch für den Raum Gifhorn von erhöhten Ozon-Konzentrationen wie in anderen ländlichen Gebieten Niedersachsens auszugehen. Überschreitungen der Grenzwerte für Ozon sind nicht auszuschließen. Für die übrigen

vom LÜN erfassten Schadstoffe sind landesweit keine Grenzwertüberschreitungen ermittelt worden.

Die lufthygienische Situation kann für den Raum Gifhorn als eher wenig belastet eingestuft werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft ausschließlich Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung vorliegen.

4.6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft bei Durchführung des B-Plans

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Sie werden zum einen durch Baukörper und Versiegelungen ersetzt, die zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung der Umgebung führen können. Zum anderen sind große Flächen des B-Plangebietes als Grünflächen mit größerem Gehölzbestand vorgesehen, die klimatisch ausgleichend wirken werden. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG)

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ist aufgrund der zu erwartenden eher untergeordneten Emissionen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind daher nicht zu erwarten.

4.6.3 Zusammenfassende Bewertung

Die klimatische/lufthygienische Bestandsituation weist keine besonderen Wert- und Funktionselemente auf. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.7 Schutzgut Landschaft

4.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG bzw. NNatG sind Wert gebende Kriterien die Eigenart, die Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung. Die Erfassung der Landschaft berücksichtigt die Strukturelemente (z.B. Vegetationsformen, Relief, Gewässer, Nutzungen) und deren Ausprägung. Für die Betretbarkeit und den Aufenthalt in der Landschaft werden Wege und andere Infrastrukturelemente erfasst.

Das Relief im Landschaftsraum ist weitgehend eben und nicht wahrnehmbar in Richtung Nordosten geneigt. Das B-Plangebiet selbst weist eine leichte Muldensituation auf, die kaum wahrnehmbar ist. Das Gelände weist im Bereich der Hamburger Straße Höhen um ca. 56

mNN auf und fällt bis zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben auf ca. 52 mNN ab. Östlich des Grabens steigt das Gelände auf ca. 54 mNN an der Ostgrenze des B-Plangebietes an.

Das B-Plangebiet ist durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung der Iseniederung geprägt. Gliedernde und belebende Landschaftselemente sind in den Randbereichen des Gebietes insbesondere durch Einzelbäume und Baumreihen vorhanden. Es handelt sich überwiegend um einheimische Gehölze mittleren bzw. höheren Alters. Bemerkenswert ist eine freistehende, alte Eiche am Südostrand des B-Plangebietes. Durch die deutliche Überprägung durch die menschliche Nutzung sind natürlich wirkende Biotoptypen oder –komplexe stark zurückgedrängt und die natürliche Eigenentwicklung der Landschaft nur noch eingeschränkt erlebbar. Als Bereich mit einem höheren Natürlichkeitsgrad ist der Grünlandkomplex im Südwestsektor des Geltungsbereiches aufgrund der extensiven Nutzung und der vereinzelt eingestreuten Laubbäume einzustufen.

Weitere Bereiche Landschaftsbereiche mit weitgehend natürlich wirkenden Biotoptypen schließen sich südlich der Bromer Straße (B 188) an. Das Gelände des Erholungsschwerpunktes Mühlenmuseums wird geprägt durch den naturnah gestalteten Mühlensee und seine bereichsweise offenen und bereichsweise gehölzgeprägten Randbereiche. In diese Randbereiche sind die einzelnen Mühlen als Exponate eingebettet.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes existieren in Form von Schallimmissionen und Bewegungsunruhe durch die relativ stark frequentierten überregionalen Straßen (Bromer Straße, Hamburger Straße) am Süd- und Westrand des B-Plangebietes. Darüber hinaus belastet die fehlende Eingrünung des Gewerbegebietes am Nordrand des B-Plangebietes sowie die ebenfalls dort verlaufende Freileitung (110 kV) das Landschaftsbild.

Das B-Plangebiet ist nicht durch Wege erschlossen, so dass eine Erholungsnutzung nicht stattfindet. Rad-/Fußwege existieren am westlichen und südlichen Gebietsrand entlang der Hamburger und der Bromer Straße, sowie entlang der Ostgrenze durch einen Feldweg.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ist im B-Plangebiet und seinem näheren Umfeld vom Vorhandensein von Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung auszugehen. Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung liegen in Form der gliedernden und belebenden Elemente (ältere Gehölze) vor.

4.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des B-Plans

Die direkte Flächeninanspruchnahme durch das B-Plangebiet verursacht überwiegend die Inanspruchnahme von Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch die Beseitigung von älteren Einzelbäumen entlang der Bromer Straße und im Sondergebiet SO 2. Die geplanten Anlagen des Sozial- und Gesundheitscampus werden aufgrund ihrer an die vorhandene Ortsrandbebauung angepassten Geschos-

sigkeit (max. 3 Vollgeschosse) und aufgrund der landschaftlichen Einbindung durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen am Nord- und Ostrand des B-Plangebietes nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches gewährleistet ein bis zu 30 m tiefer Grüngürtel entlang der Nordseite der B 188 eine entsprechende Einbindung in das Stadtbild.

Die Positionierung des Klinikums als Hauptgebäudekomplex im Nordostsektor gewährleistet durch einen ausreichend großen Abstand von der Bundesstraße 188 und dem südlich angrenzenden Komplex Mühlenmuseum die Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Beeinträchtigungen der Ortseingangssituation und des Erholungsbereiches Mühlenmuseum werden durch die Wahrung der Maßstäblichkeit vermieden.

4.7.3 Zusammenfassende Bewertung

Das B-Plangebiet ist durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung der Iseniederung geprägt. Gliedernde und belebende Landschaftselemente sind in den Randbereichen des Gebietes insbesondere durch Einzelbäume und Baumreihen vorhanden. Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sind hier in eingeschränktem Maß ausgeprägt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch die Beseitigung von älteren Einzelbäumen. Die geplanten Anlagen des Sozial- und Gesundheitscampus fügen sich in das Landschaftsbild ein. (§ 1a Abs. 3 BauGB/§§ 1 u. 2 BNatSchG)

4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind Kulturdenkmale im Sinne des Gesetzes Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale. Es handelt sich um bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen, Grünanlagen, mit dem Boden verbundene oder im Boden verborgene Sachen, Sachgesamtheiten und Spuren von Sachen, bewegliche Sachen und Sachgesamtheiten, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Bau- und Bodendenkmäler sind im B-Plangebiet nicht vorhanden. /31/

Als sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG werden raumwirksame körperliche Gegenstände berücksichtigt, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen bei Abriss und Wiederherstellung führt. Diese Umweltauswirkungen werden durch den Verbrauch von Ressourcen und Energie sowie durch das Aufkommen von Abfall hervorgerufen. I. d. R. handelt es sich um bauliche Anlagen. Auch Flächen mit begrenzter Verfügbarkeit oder besonderer Eignung (z.B. Rohstofflagerstätten) werden unter sonstigen Sachgütern verstanden.

Im B-Plangebiet und dessen näheren Umfeld existieren folgende Sachgüter:

- Wohn- und Gewerbebebauung im Bereich der Hamburger Straße
- Mühlenmuseum, russisch-orthodoxe Kirche und Schloss Gifhorn südlich der Bromer Straße
- Verkehrswege B 188 (Bromer Straße) und Hamburger Straße

4.8.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei Durchführung des B-Plans

Da keine Kulturgüter im B-Plangebiet oder seinem näheren Umfeld vorhanden sind, sind Auswirkungen auszuschließen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches gewährleistet ein bis zu 30 m tiefer Grüngürtel entlang der Nordseite der B 188 eine entsprechende Einbindung in das Stadtbild.

Die Positionierung des Klinikums als Hauptgebäudekomplex im Nordostsektor gewährleistet durch einen ausreichend großen Abstand von der Bundesstraße 188 und dem südlich angrenzenden Komplex Mühlenmuseum die Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Beeinträchtigungen des Mühlenmuseums werden durch die Wahrung der Maßstäblichkeit vermieden.

Hinsichtlich der sonstigen Sachgüter sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

4.8.3 Zusammenfassende Bewertung

Kulturgüter sind im B-Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Es werden keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter erwartet. (§ 1 DSchG)

4.9 Wechselwirkungen

4.9.1 Beschreibung

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Ausdruck eines ganzheitlich-ökosystemaren Umweltbegriffs zu verstehen. Wechselwirkungen stehen dabei für die Dynamik (Prozesshaftigkeit des Naturhaushalts). Sie charakterisieren die Stoff- und Energieflüsse zwischen den Bestandteilen des Gesamtsystems. Der Begriff nimmt Bezug auf alle Schutzgüter.

Wechselwirkungen sind die zwischen den verschiedenen Schutzgütern auftretenden Wirkungszusammenhänge und Abhängigkeiten. So bildet die Kombination der Standortfaktoren Boden und Grundwasser mit den klimatischen Standortverhältnissen die Voraussetzung für die Ansied-

lung von Pflanzen und Tieren. Die generelle Abhängigkeit von diesen abiotischen Standortbedingungen führt dazu, dass eine fachlich korrekte Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen schutzgutübergreifende Wechselwirkungen einbezieht. Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter (Beispiel: faunistische Bezüge zwischen Teillebensräumen) sind als definitorische Bestandteile der Schutzgüter anzusehen. Daraus wird deutlich, dass Wechselwirkungen nicht als zusätzliches Schutzgut zu betrachten sind.

4.9.2 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des B-Plans

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die direkten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter getrennt dargestellt. Darüber hinaus wurden auch indirekte, erst über Wirkungsketten entstehende Auswirkungen berücksichtigt. Beispielhaft sei hier die Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Bodenversiegelungen genannt. Weitere über das bereits dargestellte Maß hinausgehende Wirkungsketten mit relevanten Auswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

Die gesonderte Darstellung der schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen ist sinnvoll in den Fällen, wenn die Gesamtcharakteristik, Bedeutung und auch die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes maßgeblich von intensiven Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestimmt wird. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Gebietscharakteristik nicht von entsprechenden Verhältnissen auszugehen.

4.9.3 Zusammenfassende Bewertung

Besondere Wechselwirkungen und erhebliche Auswirkungen, die über das bereits in den schutzgutbezogenen Kapiteln dargestellte Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

4.10 Schutzgebiete

4.10.1 Darstellung der Schutzgebiete

Schutzgebiete nach NNatSchG

Schutzgebiete nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz können Naturschutzgebiete (§ 24), Landschaftsschutzgebiete (§ 26), Naturdenkmale (§ 27), Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 28), Naturparke (§ 34) und das europäische ökologische Netz NATURA 2000 (§ 34a) sein.

Im B-Plangebiet befinden sich keine der genannten Schutzgebiete. Im Umfeld des B-Plangebietes befinden sich als nächstgelegene Schutzgebiete /1/:

- Landschaftsschutzgebiet *Ostheide* (GF023) ca. 200 m östlich des B-Plangebietes. Es umfasst die Ise-Niederung und den östlich anschließenden Forst Dragen.
- Landschaftsschutzgebiet *Allertal* (GF005) ca. 100 m südlich des B-Plangebietes. Es umfasst das Ise- und Allertal südlich des Mühlenmuseums und den Schlossteich
- Naturdenkmalfläche (GF306) ca. 400 m südlich des B-Plangebietes. Die Fläche umfasst das Schloss Gifhorn und den umgebenden Schlosspark. Schutzgegenstand ist der gesamte Baumbestand.
- NATURA2000-Gebiet DE 3229-331 *Ise mit Nebenbächen* (Nr. 292) ca. 350 m östlich des B-Plangebietes. Detaillierte Informationen zum Schutzgebiet enthält die separate FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.
- NATURA2000-Gebiet DE 3021-301 *Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker* (Nr. 90) ca. 900 m südlich des B-Plangebietes. Detaillierte Informationen zum Schutzgebiet enthält die separate FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Schutzgebiete nach § 19 WHG

Das B-Plangebiet tangiert an der Westgrenze das – im Genehmigungsverfahren befindliche - Wasserschutzgebiet Gifhorn der Wasserwerke Gifhorn. /7/

4.10.2 Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des B-Plans

Schutzgebiete nach NNatSchG

Die Prognose der möglichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der NATURA 2000-Schutzgebiete (zugleich der flächengleichen Landschaftsschutzgebiete) im Einwirkungsbe- reich hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen werden können.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Fall nicht erforder- lich.

Eine Flächeninanspruchnahme von Schutzgebieten erfolgt nicht.

Erhebliche Auswirkungen durch Emissionen sind nicht zu erwarten. Im Einzelnen ist Folgen- des anzuführen:

- Die Versickerung im B-Plangebiet und die Einleitung der Niederschlagswasser in das Ise-/Aller-Gewässersystem vermeidet eine vorhabenbedingte Verringerung der Wasserführung.
- Die Abflussmenge der Rückhaltebecken wird so dimensioniert, dass die natürliche Abflussspende des ursprünglich un bebauten Gebietes nicht überschritten wird.
- Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen können aufgrund der ermittelten relativ geringen Pegelerhöhungen ausgeschlossen werden.

Näheres ist der separaten FFH-Vorprüfungsunterlage zu entnehmen.

Schutzgebiete nach § 19 WHG

Das B-Plangebiet befindet sich weitgehend außerhalb des Wasserschutzgebietes. Die Grundwasserströmung ist nach Südost und somit vom Wasserschutzgebiet im Westen weg gerichtet. Innerhalb der Schutzzone sind überwiegend Grünflächen, untergeordnet auch Bau- und Verkehrsflächen vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

Die sanitären Schmutzwässer werden über ein zu errichtendes Rohrnetz dem vorhandenen Abwassernetz der Stadt Gifhorn zugeleitet. Da die Entwässerung über den Anschluss an bestehende Entsorgungssysteme ordnungsgemäß gewährleistet ist, sind keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

4.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des B-Plans (Status quo)

Unter der Voraussetzung, dass die geplante Nutzung durch den Bebauungsplan nicht realisiert wird, ist davon auszugehen, dass im Bebauungsplangebiet der aktuelle Zustand weiterhin Bestand haben wird. Da keine anderweitigen Planungen zur Nutzung des Bereiches existieren und auch für die Zukunft nicht prognostiziert werden können, ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung ohne relevante Änderungen für die Schutzgüter auszugehen.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Die Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist ein wesentlicher Bestandteil der Dokumentation der Umweltprüfung durch den Umweltbericht. Die in Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen sind bereits unter der Voraussetzung bewertet worden, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden.

Planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bereits in den B-Plan integriert worden. Sie sind das Ergebnis des planerischen Willens der Stadt Gifhorn, die Belange der Umwelt zu berücksichtigen, und des Abwägungsprozesses im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit.

5.1 Planoptimierung während der Aufstellung des B-Plans

Die folgenden aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im B-Plan festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Die zweiseitige verkehrliche Anbindung des B-Plangebietes an den örtlichen Verkehr sowohl an der Hamburger als auch an der Bromer Straße vermindert die Verkehrsbelastung gegenüber einer nur einseitigen Anbindung.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Über die grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB werden über Pflanzbindungen im Geltungsbereich und Festlegungen der Artenzusammensetzung und Qualitäten Biotope, wenn auch nur mit eingeschränkten Lebensraumfunktionen, geschaffen. Auch diese Maßnahmen sind als Minderungsmaßnahmen zu verstehen.

Bei der Planung wurde der Gehölzbestand soweit möglich geschont. Sowohl die Lage des Hubschrauberlandeplatzes und seiner gehölzfrei zu haltenden Anflugsektoren als auch der übrigen baulichen Anlagen wurde so optimiert, dass die zu beseitigenden Gehölze auf ein Mindestmaß reduziert wurden. Ältere Einzelbäume und Baumreihen wurden als zu erhaltende Bäume im B-Plan festgesetzt.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft

Die Versickerung im B-Plangebiet und die Einleitung der Niederschlagswasser in das Ise-/Aller-Gewässersystem vermeidet eine vorhabenbedingte Verringerung der Wasserführung.

Die Abflussmenge der Rückhaltebecken wird so dimensioniert, dass die natürliche Abflussspende des ursprünglich unbebauten Gebietes nicht überschritten wird. Eine nachteilige Beeinflussung der Wasserführung der nachgeschalteten Vorfluter wird somit vermieden.

Es wurde für das Sondergebiet 1 eine verringerte Grundflächenzahl von 0,4 (gegenüber möglichen 0,8) festgesetzt und somit die Flächenversiegelung minimiert.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben bleiben durch Integration in das Entwässerungskonzept erhalten. Sie werden durch z.T. naturnahe Umgestaltung ökologisch und gestalterisch aufgewertet.

Die Regenrückhaltebecken werden als naturnah gestaltete Erdbecken ausgeführt. Die in Anspruch genommenen Flächen stehen somit der natürlichen (Boden-)Entwicklung zur Verfügung und die beeinträchtigten Bodenfunktionen werden wiederhergestellt. Hierdurch wird vermieden, dass erhebliche Auswirkung auf den Boden verbleiben.

Die Anpflanzung lockerer, durchblickbarer Gehölzflächen zur freien Landschaft entlang der nördlichen und östlichen Außengrenze des B-Plangebietes gewährleistet die Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches gewährleistet ein bis zu 30 m tiefer Grüngürtel entlang der Nordseite der B 188 eine entsprechende Einbindung in das Stadtbild.

Die Positionierung des Klinikums als Hauptgebäudekomplex im Nordostsektor gewährleistet durch einen ausreichend großen Abstand von 150 m von der Bundesstraße 188 und dem südlich angrenzenden Komplex Mühlenmuseum die Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Beeinträchtigungen der Ortseingangssituation und des Erholungsbereiches Mühlenmuseum werden durch die Wahrung der Maßstäblichkeit vermieden.

Der Gehölzbestand im B-Plangebiet konnte weitgehend erhalten werden. Lediglich einige Einzelgehölze zur Gewährleistung der Freihaltezonen für den Hubschrauberlandeplatz, im Bereich des SO2-Gebietes (Erweiterung Christinenstift) und zur Gewährleistung der Anbindung an die B 188 sind unvermeidbar. Gliedernde und belebende Landschaftselemente (ältere Einzelbäume und Baumreihen) wurden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Teilbereiche der Flachdächer im Sondergebiet 1 sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Dachbegrünungen bewirken eine Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Die Reduzierung der Aufheizung von Dachflächen trägt zur Dämpfung der im unmittelbaren Umfeld bioklimatisch belastend wirkenden Temperaturerhöhung bei. Dazu kommen noch bauphysikalische Vorteile. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer erhöhten Wärmedämmung und somit zu einer positiven Wirkung auf die Energiebilanz. Ein großer Teil der Niederschläge wird von Dachbegrünungen durch Verdampfung wieder an die Stadtluft abgegeben und trägt somit entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels der oberflächenversiegelten Stadt bei.

5.2 Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren

Die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht direkt durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB abgedeckt. Sie sind als Maßnahmenempfehlungen für das nachgelagerte Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung nach Landesbauordnung) zu verstehen und sind dort auch in den entsprechenden Anträgen der Vorhabensträger zu konkretisieren.

Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt/Landschaft

Baugenehmigungsverfahren

Für die zu erhaltenden Bäume sind nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ Auflagen zum Schutz vor Beschädigungen zu erteilen. Insbesondere sind folgende Bestimmungen der DIN 18920 beachtlich:

- Schutz gegen mechanische Schäden (Kap. 4.6)
- Schutz des Wurzelbereichs bei Bodenauftrag/Bodenabtrag (Kap. 4.8/4.9)
- Schutz des Wurzelbereichs beim Aushub von Gräben und Baugruben (Kap. 4.10)
- Schutz des Wurzelbereichs bei Gründungen für freistehende Bauteile (Kap. 4.11)
- Schutz des Wurzelbereichs bei befristeter Belastung (Kap. 4.12)
- Schutz bei befristeter Grundwasserabsenkung (4.13)
- Schutz des Wurzelbereichs bei Belägen (Kap. 4.14)

Umrüstung des Beregnungsbrunnens an der Ostgrenze des B-Plangebietes soweit es zur Gewährleistung einer schalltechnischen Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung des B-Plangebietes erforderlich ist.

Umsetzung weiterer Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (Schallimmissionen) soweit sich deren Notwendigkeit ergibt.

Schutzgüter Boden und Wasser

Baugenehmigungsverfahren

Während der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz des Bodens zu beachten (BauGB § 202, BBodSchV § 12).

Oberboden ist gemäß DIN 18915 fachgerecht abzutragen und wieder einzubauen. Oberboden ist von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abzutragen. Bei Umgang mit Böden hat der Abtrag, die Lagerung sowie der Wiedereinbau getrennt nach Ober- und Unterboden zu erfolgen. Zum Schutz des Bodens bei einer Zwischenlage-

zung sind Bodenmieten zu errichten und ggf. als Erosionsschutz zu begrünen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

Nachweis der Unbedenklichkeit des Auftragsmaterials für die flächenhaften Geländeaufhöhungen.

Wasserrechtliche Genehmigungsverfahren

Der Nachweis der ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit der geplanten Rückhalteanlagen ist in einem separaten, dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die Herleitung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im anliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan.

Zielsetzung war die vorrangige Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes. Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

- Als Ausgleich für Eingriffe in den Boden erfolgen in vier Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen 1-3). An der Ost- und der Nordgrenze sowie im Nordwestteil des B-Plangebietes wird die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland mit lockerem Gehölzbestand geplant. Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen Gehölzarten. Darüber hinaus ist auf einer Teilfläche (Nr. 4) an der Südostgrenze des Geltungsbereiches die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland geplant.
- Der Ausgleich für den Verlust von Einzelgehölzen wird durch die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der festgesetzten Bauflächen erfüllt.
- Der verbleibende Rest des Ausgleichsbedarfs wird durch eine außerhalb des Geltungsbereiches liegende Maßnahmenfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Wesendorf erfüllt. Hier wird ein Gehölzstreifen angelegt sowie eine Weihnachtsbaumkultur und Ackerland in Sandmagerrasen/mageres mesophiles Grünland umgewandelt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch eine externe Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen.

6 PLANUNGSAalternativen

Das Baugesetzbuch fordert die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (sog. „Alternativenprüfung“), wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Bereits durch den Gesetzeswortlaut wird dabei betont, dass diese Prüfung sich nur auf die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und die damit vernünftigen Varianten beziehen soll. Der Hinweis auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Plans verdeutlicht zudem, dass es sich dabei in der Praxis um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebietes handeln wird und nicht grundsätzlich andere Planungen in Erwägung gezogen werden müssen (vgl. EAG Bau).

Eine sachgerechte Alternativenprüfung kann sich auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht mehr auf die großräumigen Lagealternativen des Plangebietes beziehen. Alternativen sind vielmehr nur im engeren Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu betrachten.

Dabei sind folgende Prüfgegenstände bei der Bewertung von Alternativen möglich:

- Ausdehnung der baulichen Grenze in Beziehung zu angrenzenden schutzwürdigen bzw. empfindlichen Bereichen;
- Lage und Art der verkehrlichen Erschließung
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Art der Bebauung (verdichtete Bauweise → Erhöhung der GRZ / Reduzierung der Höhe der Bauwerke)

Die Möglichkeiten alternativer Gestaltungs- und Festsetzungsmöglichkeiten wurden umfassend geprüft. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden unter Berücksichtigung der Planungsziele weitgehend minimiert (vgl. Kap. 5.2).

7 MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE

7.1 Darstellung der Verfahren und Methoden im Rahmen der Sondergutachten und Geländeerhebungen

7.1.1 Schallimmissionsprognose

Zur Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen durch die geplante Bebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt /33/.

Im Rahmen städtebaulicher Planungen erfolgen die Berechnungen von „Gewerbelärmimmissionen“ i.d.R. Frequenz-unabhängig nach dem *alternativen Verfahren* gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Angaben über die Frequenzspektren maßgebender Emittenten üblicherweise nicht vorliegen (*typisierende Betrachtung, abstrakter Planfall*). Da im vorliegenden Fall die Geräuschemissionen der Pegelbestimmenden Quellen (Hubschrauber, Pkw-Parkplätze, Ladezonen...) bekannt sind und unter Beachtung der dem geplanten *Sondergebiet* zugewiesenen Zweckbestimmung auch bei einer Betrachtung des *abstrakten Planfalls* hiervon nicht nennenswert abweichen werden, erfolgt die Berechnung des *Nutzungsbeispiels* nach dem auch im Einzelgenehmigungsverfahren zu beachtenden frequenzabhängigen Verfahren der DIN ISO 9613-2 (frequenzabhängige Berechnung, TA Lärm - Regelfall), d.h. die für die einzelnen Vorgänge typischen Frequenzspektren sind Grundlage der Ausbreitungsrechnung. Dabei wird der *Bodeneffekt* durch „schallharte“ Oberflächen im Bereich von Stellplätzen, Fahrgassen und Ladehöfen berücksichtigt.

Die **Beurteilung der Geräuschimmissionen** erfolgt nach

- Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung" - Runderlass des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983
- DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) vom 26.08.98 (Gemeinsames Ministerialblatt 1998, Nr. 26, Seite 503 ff).
- **DIN 18005**, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren
- **Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1**, Ausgabe Mai 1987 Schallschutz im Städtebau - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - **16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, S. 1036 – 1052

Bei der **Ausbreitungsrechnung** werden zugrunde gelegt:

- **DIN ISO 9613-2**, Ausgabe Oktober 1999 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (**RLS-90**) Bundesminister für Verkehr, April 1990

7.1.2 Biotopkartierung und -bewertung/Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen

Primärerfassungen im Gelände wurden für das Schutzgut Biotope durchgeführt. Es erfolgte eine aktuelle Biotoptypenkartierung gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; Stand März 2004 /27/. Der Erhebungsraum stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

Im Zuge der Biotopkartierung erfolgte darüber hinaus die Identifizierung ggf. vorhandener gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 28a NNatG.

Die Biotope werden nach den Kriterien des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie /26/ den Wertstufen I – V zugeordnet. Diese ermöglichen eine rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Wertstufe I: von geringer Bedeutung

Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

Für die Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes erfolgt die Ableitung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen nach der Methode „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (1994) /19/ unter Berücksichtigung der Aktualisierung aus dem Jahr 2006 /20/.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung werden die Kompensationsgrundsätze angewandt, die auch bei landwirtschaftlichen Bauten und Radwegen gelten, d.h. das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche sollte 1:1 bei Böden mit besonderer Bedeutung und 1:0,5 bei den übrigen Böden unabhängig von der Art der Versiegelung betrachtet werden. Die Kompensation für den Verlust der Bodenfunktionen erfolgt separat und ist nicht auf die Kompensation anderer Naturhaushaltsfunktionen anrechenbar. /20/

7.2 Technische Lücken und fehlende Kenntnisse im Hinblick auf nachgelagerte Verfahren (Abschichtung)

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse lassen sich auf zwei Gründe zurückführen:

- Auswirkungen des Bebauungsplans sind tatsächlich unvorhersehbar und auf Grund fehlender vergleichbarer Untersuchungen nicht oder nur sehr schwer prognostizierbar.

Diese Auswirkungen werden im Rahmen von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring, vgl. Kap. 8) überprüft.

- Auswirkungen des Bebauungsplans lassen sich aufgrund des mangelnden Konkretisierungsgrades der Planungsebene nicht abschließend beurteilen.

Auswirkungen, die im vorliegenden Umweltbericht nicht abschließend geklärt werden können, müssen in nachgelagerten Verfahren wie im Rahmen der Baugenehmigungen nach Landesbauordnung oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Im Einzelnen sind folgende Aspekte anzuführen:

- Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren: Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Regenrückhalteeinrichtungen zur Gewährleistung eines gedrosselten Abflusses in die Vorfluter, der deren Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt.
- Baugenehmigungsverfahren: Nachweis der Gewährleistung der zukünftigen Nutzbarkeit des Beregnungsbrunnens an der Ostgrenze des B-Plangebietes und seiner schalltechnischen Vereinbarkeit mit der geplanten Nutzung des B-Plangebietes.
- Baugenehmigungsverfahren: Klärung der Notwendigkeit weiterer Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (Schallimmissionen).

8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG UNVORHERZUSEHENDER, NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum § 4 c Satz 1 BauGB (EAG-Bau) sind Auswirkungen unvorgesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Um den Aufwand der Gemeinde möglichst gering zu halten, ist es angeraten, Monitoring - Maßnahmen sinnvoll und Ziel gerichtet einzusetzen. Die unmittelbaren und ohne Prognoseunsicherheit festgestellten erheblichen Auswirkungen, wie z.B. die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung, werden sinnvoller Weise nicht einem Monitoring unterzogen.

Grundsatz der Planung jeder Überwachung ist die möglichst effektive Nutzung bestehender Überwachungsmechanismen. Diese Überwachungsmechanismen liegen in der Regel in der Zuständigkeit der Fachbehörden.

Für einen Großteil der potenziell zu überwachenden Umweltauswirkungen liegen bereits gesetzlich verankerte Überwachungssysteme mit entsprechender Verpflichtung zur Ergreifung von Abhilfemaßnahmen beim Auftreten von erheblichen Umweltauswirkungen vor.

Nach § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachungen zuständigen Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Stadt Gifhorn wird beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

Die einschlägigen Fachgesetze nennen **anlassgebundene Überwachungserfordernisse**:

- Mitteilungspflicht von Bodenverunreinigungen nach § 15 BBodSchG und §§ 2 und 4 LBodSchG; Sanierungspflicht nach § 4 BBodSchG
- Anzeige- und Erhaltungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15f DSchG.

Weitere fachgesetzlich vorgeschriebene Überwachungsmechanismen sind:

- Berichtspflicht nach Art. 17 EU-Richtlinie 92/43/EWG "Fauna, Flora Habitat" über den Zustand der FFH- und europäischen Vogelschutzgebiete
- Überwachung des Zustands des Oberflächengewässers, des Zustands des Grundwassers und der Schutzgebiete nach § 8 EU-Richtlinie 2000/60/EG „Wasser-Rahmen-Richtlinie“
- Überwachung der Luftqualität nach § 44 BImSchG; Aufstellung von Luftreinhalteplänen nach § 47 BImSchG zur dauerhaften Verminderung der Luftverunreinigungen

Das Monitoring in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 36 beschränkt sich daher auf folgende Sachverhalte:

- Überwachung der Durchführung von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erstmalig bei Bauabnahme und danach alle 5 – 10 Jahre.

- Überwachung der Einhaltung der die Versiegelung betreffenden Festsetzungen erstmalig bei Bauabnahme und danach alle 5 – 10 Jahre.
- Geräuschimmissionsmonitoring: Anhaltspunkte für eine mögliche erhebliche Umweltauswirkung durch Lärmimmissionen können im vorliegenden Fall den in 5-Jahres-Intervallen durchgeführten landesweiten Verkehrszählungen entnommen werden. Weichen die erhobenen Daten zukünftiger Verkehrszählungen deutlich von den Prognosen innerhalb des Aufstellungsverfahrens ab, werden von der Stadt weitere Maßnahmen, wie die Ermittlung der tatsächlichen Lärmbelastung, vorgenommen.

9 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTRELEVANTEN ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die nachfolgende Übersicht der Einwände und Hinweise zu Umweltauswirkungen im Rahmen der Beteiligung ermöglicht eine nachvollziehbare Dokumentation der abwägungsrelevanten Sachverhalte.

Ferner dient die Dokumentation der Qualitätssicherung, da die Entscheidungen der Gemeinde und die Art der Berücksichtigung von Umweltauswirkungen zusammenfassend erkennbar wird.

Nach jedem dokumentierten Hinweis erfolgt eine Darlegung und Bewertung, inwieweit und in welcher Art die Anregung in die Planung Eingang gefunden hat (*Kursiv*).

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert sowie keine Anregungen und Hinweise gegeben:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel, Schreiben vom 14.07.2008 (nur 102. Änderung des Flächennutzungsplans)
- Wehrbereichsverwaltung Nord, Schreiben vom 07.07.2008
- LSW Netz GmbH, Schreiben vom 07.07.2008
- RWE Dea AG, Schreiben vom 02.07.2008
- Bundespolizeidirektion Hannover, Schreiben vom 02.07.2008
- Samtgemeinde Brome, Schreiben vom 15.07.2008
- Wasserverband Gifhorn, Schreiben vom 26.06.2008 (nur Bebauungsplan Nr. 36)
- Handwerkskammer Lüneburg-Stade, Schreiben vom 24.06.2008

- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover, Schreiben vom 24.06.2008 (nur Bebauungsplan Nr. 36)
- E.ON Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 16.06.2008
- Bundespolizei-Fliegerstaffel Fuhlendorf, Stützpunkt Gifhorn, Schreiben vom 17.06.2008
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 12.06.2008
- Stadt Wittingen, Schreiben vom 19.06.2008

Niedersächsisches Forstamt Danndorf, Stellungnahme vom 23.06.2008

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine kleinere Waldfläche, die in der Waldfunktionskarte als Klima- und Lärmschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Wald ist den Planunterlagen nach als Grünfläche in das Planungskonzept integriert. Hier wäre ein zusätzlicher Hinweis in den Planunterlagen zu begrüßen, der den Erhalt der vorhandenen Waldbestockung dokumentiert.

Die betreffende Fläche wird im B-Plan als Fläche für Wald festgesetzt. Diese Festsetzung impliziert die Erhaltung der vorhandenen Waldbestockung.

- Bei der Festlegung der Baugrenzen wäre zu beachten, dass ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung als baufreie Zone eingehalten wird. Dieses dient vor allem der Gefahrenabwehr vor umfallenden Bäume im Sinne des Niedersächsischen Gefahrenabwehrgesetzes und der Niedersächsischen Bauordnung. Dieser Abstand soll mindestens den Fallbereich eines ausgewachsenen Baumes zuzüglich einer Sicherheitszone umfassen; hierfür wäre unter den hiesigen Bedingungen von etwa 25 m auszugehen.

Die Hinweis wird im B-Plan über eine aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB definiert.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 17.07.2008

Untere Wasserbehörde

- Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Gewässer III. Ordnung, der sog. Paulsumpfgraben. Dieser Graben soll erhalten werden. Gemäß der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung ist beidseitig des Gewässers ein 5 m breiter Streifen für die Gewässerunterhaltung ein- und freizuhalten, um auch die zukünftige Unterhaltung des Grabens mit Räumfahrzeugen gewährleisten zu können.

*Entlang des betreffenden Gewässers wird einseitig ein 5 m breiter Gewässer-
randstreifen festgesetzt. Hierdurch wird die Unterhaltungsmöglichkeit gewährleis-
tet.*

- Wie ebenfalls in der Begründung dargestellt wurde, war im nunmehr überplanten Gebiet ursprünglich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, welches die Wassermengen aus dem Paulsumpfgaben und die bisher ungedrosselten Niederschlagswassermengen aus dem Einzugsgebiet des Laagegrabens aufnehmen und zurückhalten sollte. Diese Aufgabe muss das neu konzipierte Regenrückhaltebecken im B-Plangebiet zusätzlich erfüllen.

Für die Erstellung der Rückhaltebecken und der Einleitung von Niederschlagswasser in den Paulsumpfgaben sind wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Es ist sinnvoll die Entwässerung des Sozial- und Gesundheitscampus und die Regenrückhaltung aus dem Einzugsgebiet des Laagegrabens durch ein Ingenieurbüro planen zu lassen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen dass es erforderlich ist die Leistungsfähigkeit des Paulsumpfgabens hydraulisch nachzuweisen.

Durch ein Ingenieurbüro wird eine Entwässerungsplanung erstellt, die berücksichtigt, dass das konzipierte Regenrückhaltebecken die Aufgaben der ursprünglich geplanten Anlage erfüllt. Der hydraulische Nachweis wird im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erbracht.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

- Aus Gründen des Artenschutzes sind avifaunistische Untersuchungen erforderlich. Weiter ist darzulegen, welche Auswirkungen die Planung für den Lebensraum von Fledermäusen hat.

Die Auswirkungen auf die Avifauna und die Fledermausfauna sind im Umweltbericht und im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt. Hinsichtlich der geforderten avifaunistischen Untersuchungen erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde dahingehend, dass die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und einer Potenzialanalyse (Ableitung des zu erwartenden Artenspektrums aufgrund der Naturausstattung des Plangebietes) erfolgen soll. Primärerfassungen sind nicht erforderlich. (Akttenotiz vom 22.07.2008) .

Untere Abfallbehörde

- Informativ wird darauf hingewiesen, dass an das Plangebiet ein Altstandort (an der Lüneburger Straße, nördl. des Altenheims) angrenzt. Aussagen zu möglichen Gefahren, die generell von solchen Verdachtsflächen ausgehen können, können nicht gemacht werden.

Der Hinweis wurde bei der Darstellung der Bestandsaufnahme und bei der Ermittlung der Auswirkungen berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stellungnahme vom 10.07.2008

- Wir gehen davon aus, dass die Flächeninanspruchnahme mit der örtlichen Landwirtschaft abgestimmt wurde.

Die überbaubaren Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger. Die Pächter wurden bereits frühzeitig über die Planung informiert. Die übrigen Landwirte wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. Einwendungen wurden nicht erhoben.

- Zum Thema "Ausgleichsflächen" trifft die Planung keine Aussagen. Wir regen jedoch an, die im Geltungsbereich geplanten Grünflächen als Kompensationsmaßnahme auszugestalten.

Die Grünflächen im Geltungsbereich werden, soweit sinnvoll, als Ausgleichsflächen herangezogen und durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert.

- Der geplante Grüngürtel zwischen Ackerflächen und Geltungsbereich sollte als Hecke gepflanzt werden.

Der geplante Grüngürtel wird als Hecke ausgestaltet.

- Im Hinblick auf mögliche Interessenskonflikte zwischen Pflegeheim bzw. Krankenhausbetreiber und örtlicher Landwirtschaft weisen wir darauf hin, dass die geplanten Gebäude einen ausreichenden Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen aufweisen müssen, denn durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen Immissionen, u.U. auch nachts, die zu tolerieren sind.

Die an der Nord- und Ostgrenze des B-Plangebietes festgesetzten Bepflanzungsflächen dienen u.a. auch dem Immissionsschutz.

- Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen sind in Ost-West-Richtung dräniert. Das gleiche gilt für den östlichen Bereich des Plangebietes. Falls die Dränage angeschnitten wird, ist sie abzufangen. Wir empfehlen In diesem Zusammenhang die örtliche Landwirtschaft mit einzubeziehen. da sie i.d.R. aufschlussreiches Kartenmaterial zum Dränageverlauf zur Verfügung stellen kann.

In die Begründung zum B-Plan ist der Hinweis aufgenommen worden, dass bei Antreffen von Drainageleitungen eine Funktionsfähigkeit der verbleibenden Drainagen auf den landwirtschaftlichen Nachbarflächen durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten ist.

- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Ackerflächen belasten. Es muss in jeder Hinsicht voll belegt und sichergestellt sein, dass das landwirtschaftlich genutzte Umfeld keinerlei zusätzliche Vernässung aus dem Plangebiet heraus ausgesetzt wird.

Über die geplante Ableitung der Niederschlagswässer über die bestehenden Grabensysteme und die geplante Regenrückhaltung über geplante Becken im Geltungsbereich wird die Niederschlagswasserableitung geregelt.

- Der Untergrund des Plangebietes ist als feucht einzustufen. Um so wichtiger ist es, die hydrologische Gesamtsituation fachplanerisch gründlich aufzuarbeiten.

Die Aufarbeitung der hydrologischen Gesamtsituation erfolgt in einem hydraulischen Gutachten der Entwässerungsplanung.

- Am östlichen Punkt des Plangebietes liegt ein Beregnungsbrunnen, dessen Wasser für die umliegenden Flächen benötigt wird und dessen Nutzbarkeit keinesfalls beeinträchtigt werden darf.

Der Beregnungsbrunnen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Stellungnahme vom 14.07.2008

- Des Weiteren weise ich darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütte-

rungen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße nicht hergeleitet werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Aller-Ohre-Verband, Stellungnahme vom 14.07.2008

- Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorgesehen wird. Eine weitere zusätzliche Belastung der Abflussverhältnisse an der Ise ist nicht möglich.

Der Hinweis wurde bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen berücksichtigt. Eine zusätzliche Belastung ist nicht zu erwarten.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Otto Franke, Stellungnahme vom 17.07.2008

- Herr Franke weist jedoch auf einen Beregnungsbrunnen mit Dieselantrieb hin, der sich etwa 900 m nordöstlich des Plangebietes befindet. (Gemarkung Gifhorn, Flur 17, Flurstück 14/3). Er bittet um Beachtung dieses Standortes in lärmtechnischer Hinsicht.

Der Beregnungsbrunnen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

10 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung der nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Angaben. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine erste Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Die Diakonischen Heime in Kästorf e. V. und die Kreiskrankenhaus Gifhorn GmbH planen die Errichtung eines gemeinsamen "Sozial- und Gesundheitscampus".

Gemeinsam wollen beide Betreiber zeitgemäße Pflege- und Versorgungsstrukturen aufbauen, um ein umfangreicheres Versorgungsangebot für die Bevölkerung anbieten zu können.

Folgende wesentliche Festsetzungen und Inhalte enthält der Bebauungsplan:

- Sondergebiet SO 1 und SO 3; zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; zugelassene Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.
- Sondergebiet 2 (SO 2); zulässige Grundflächenzahl 0,8 als Obergrenze.
- Fläche für den Luftverkehr mit der Zweckbestimmung "Hubschraubersonderlandeplatz"
- äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt zweiseitig über die Hamburger Straße (1/3) und die B 188 (2/3).
- Ausbau mit Lichtsignalanlage unter gleichzeitiger Aufweitung der Bromer Straße auf vier Spuren (Länge ca. 500 m) (planfeststellungersetzender Bebauungsplan).
- innere Erschließung über eine durchgängige öffentliche Verkehrsfläche von der B 188 bis zum Kreisverkehr Hamburger Straße
- Private und öffentliche Grünflächen
- Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzbindungen, die neben der Freiflächengestaltung auch der Regenrückhaltung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen
- Einbindung des "Sozial- und Gesundheitscampus" in die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Gifhorn
- Anlage einer Regenrückhaltung mit Ableitung des Niederschlagswassers über bestehende landwirtschaftliche Entwässerungsgräben unter naturnaher Umgestaltung. Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet.
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

Die Aufgabe des Umweltberichts besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf folgende sogenannte Schutzgüter: Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Gifhorn. Geprägt wird das Gebiet von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (vorwiegend Acker; teilweise Grünland). Randlich schließt sich vorhandene Bebauung an, die Wohn- und Gewerbebezwecken sowie Sondernutzungen (Altenheim) dient. Gehölzbestände sind im Plangebiet insbesondere randlich als Einzelgehölze oder Gehölzreihen vorhanden. Das Plangebiet wird aufgrund der hohen Grundwasserstände durch Entwässerungsgräben drainiert. Südlich verläuft die Bundesstraße 188, westlich die Hamburger Straße. Das Umfeld ist durch weitere Wohn- und Gewerbebereiche der Stadt Gifhorn, durch das Mühlenmuseum im Süden und die freie Landschaft nordöstlich geprägt.

Die schutzgutbezogene Bewertung der Wert- und Funktionselemente hat überwiegend zu einer Einstufung von allgemeiner Bedeutung geführt. Folgende Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung wurden ermittelt:

- ältere Einzelbäume in den Randbereichen des Plangebietes
- Klima- und Lärmschutzwald im Westteil des Plangebietes
- vorhandene Wohnbebauung entlang der Hamburger Straße, Altenheim (Christinenstift), Mühlenmuseum südlich der B 188; Radwanderweg entlang der Bromer Straße
- Wasserschutzgebiet (im Genehmigungsverfahren) im Bereich Hamburger Straße
- Landschaftsschutzgebiet *Ostheide* (GF023) ca. 200 m östlich des B-Plangebietes.
- Landschaftsschutzgebiet *Allertal* (GF005) ca. 100 m südlich des B-Plangebietes.
- Naturdenkmalfläche (GF306) ca. 400 m südlich des B-Plangebietes.
- NATURA2000-Gebiet DE 3229-331 *Ise mit Nebenbächen* (Nr. 292) ca. 350 m östlich des B-Plangebietes.
- NATURA2000-Gebiet DE 3021-301 *Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker* (Nr. 90) ca. 900 m südlich des B-Plangebietes.

Als erhebliche Umweltauswirkungen wurden ermittelt:

- Verlust von mesophilem Grünland in einem Umfang von 18.785 m².
- Verrohrung eines Teils des Paulsumpfgrabens auf einer Länge von ca. 62 m.
- Beseitigung von 43 Einzelbäumen im Sondergebiet SO2 und entlang der B 188..

- Beseitigung von Ruderalfluren entlang der B 188 (Straßenseitenflächen) in einem Umfang von 5.277 m².
- Beseitigung eines Gehölzstreifens südlich der B 188 in einem Umfang von 1.140 m².
- Versiegelung von Böden von allgemeiner Bedeutung in einem Umfang von 60.322 m².
- Versiegelung und Beeinträchtigung durch Bodenauftrag von Böden von besonderer Bedeutung in einem Umfang von 18.785 m².

Die Ermittlung des mit dem Vorhaben voraussichtlich verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 18ff Bundesnaturschutzgesetz) erfolgt im Rahmen des anliegenden landschaftspflegerischen Begleitplans. Der erforderliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe wird zum Teil durch geeignete Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes erfüllt. Sie werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Der restliche Ausgleichsbedarf wird über eine externe Kompensationsfläche erfüllt. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Für die Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete (§ 34c Abs. 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz) wurde eine separate Unterlage zur FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete sind auszuschließen.

Einige Umweltauswirkungen können aufgrund der fehlenden Detailschärfe der Planungsebene Bauleitplanung nicht abschließend ermittelt werden. Diese Umweltauswirkungen sind in nachgelagerten Verfahren (Baugenehmigungsverfahren; wasserrechtliche Verfahren) zu überprüfen (Abschichtung).

Auf der Ebene der Bebauungsplanung können großräumige Lagealternativen des Vorhabens nicht mehr Betrachtungsgegenstand sein. Sie sind vorgelagerten Verfahren wie der Regional- und Flächennutzungsplanung vorbehalten. Als Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 36 erfolgt die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes, für die ein separater Umweltbericht erstellt wird.

Möglichkeiten für Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden umfänglich berücksichtigt. Insbesondere sind die Niederschlagsversickerung im Plangebiet, die Dachbegrünung, die gute Durchgrünung des B-Plangebietes, der weitgehende Erhalt der Gehölzbestände sowie die offene Niederschlagswasserableitung mit integrierter Regenrückhaltung anzuführen.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im vorliegenden Fall konzentriert sich das Monitoring auf die Überwachung der Schallimmissionsprognose sowie der die Versiegelung und den Ausgleich betreffenden Festsetzungen. Nach § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachungen zuständigen Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Stadt wird beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Einwände und Hinweise zu Umweltauswirkungen wurden entweder in den Festsetzungen des B-Planes berücksichtigt oder sind erst in nachgelagerten Verfahren relevant.

11 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BMZ	Baummassenzahl: gibt an, wieviel m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 21 BauNVO)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB(A)	Dezibel; bewerteter Schalldruckpegel, wird verwendet, um die Wahrnehmung des menschlichen Ohres ansatzweise nachzubilden
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung im Jahresmittel
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EU-Richtlinie	Richtlinie, erlassen von der Europäischen Union
FFH-Richtlinie	Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union
FFH-VP	Verträglichkeitsprüfung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
GRZ	Grundflächenzahl: gibt an, wie viel m ² Grundfläche je m ² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO)
IP	Immissionspunkte. Diese werden stellvertretend für die gesamte Wohnbebauung zur Beurteilung der Geräuschemissionen herangezogen.
m NN	Meter über Normalnull (= mittlerer Meeresspiegel), früher m ü. N.N.
NATURA 2000	Europäisches Schutzgebietssystem, initiiert durch die FFH-Richtlinie; setzt sich zusammen aus von den Nationalstaaten gemeldeten FFH- und Vogelschutzgebieten
NNatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz

ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SUP-Richtlinie	Richtlinie zur Strategischen Umweltprüfung
TA	Technische Anleitung
UP	Umweltprüfung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

12 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- /1/ Niedersächsisches Umweltministerium, Umweltinformationssystem, naturschutzrechtlich geschützte Bereiche (Stand 30.06.2005):
http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N6470428_L20_D0_I598.html
- /2/ WHG (Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- /3/ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 2008 (Satzungsbeschluss 20.12.2007),
http://www.zgb.de/barrierefrei/content/regionalplanung/rrop2008_zd.shtml
- /4/ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, Zweckverband Großraum Braunschweig; Braunschweig 1996
- /5/ Landschaftsplan Gifhorn, Stadt Gifhorn, Dezember 1995
- /6/ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Landkreis Gifhorn, Der Oberkreisdirektor –Umweltamt-, 1994
- /7/ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserver;
http://www.lbeg.niedersachsen.de/master/C23145844_N23160414_L20_D0_I17456311.html
- /8/ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994
- /9/ Flächennutzungsplan Stadt Gifhorn 1978
- /10/ BARTSCHV (Bundesartenschutzverordnung): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258).
- /11/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (79/409/EWG, "EG-Vogelschutzrichtlinie"), geändert durch Richtlinie 81/854/EWG des Rates vom 19. Oktober 1981 (Neufassung Anhänge I-III) (Abl. Nr. L319 vom 07.11.1981, geändert durch Richtlinie 85/411/EWG der Kommission vom 25. Juli 1985 (Neufassung An-

hang I) (Abl. Nr. L233 vom 30.08.1985), zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EWG vom 29.07.1997. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften.

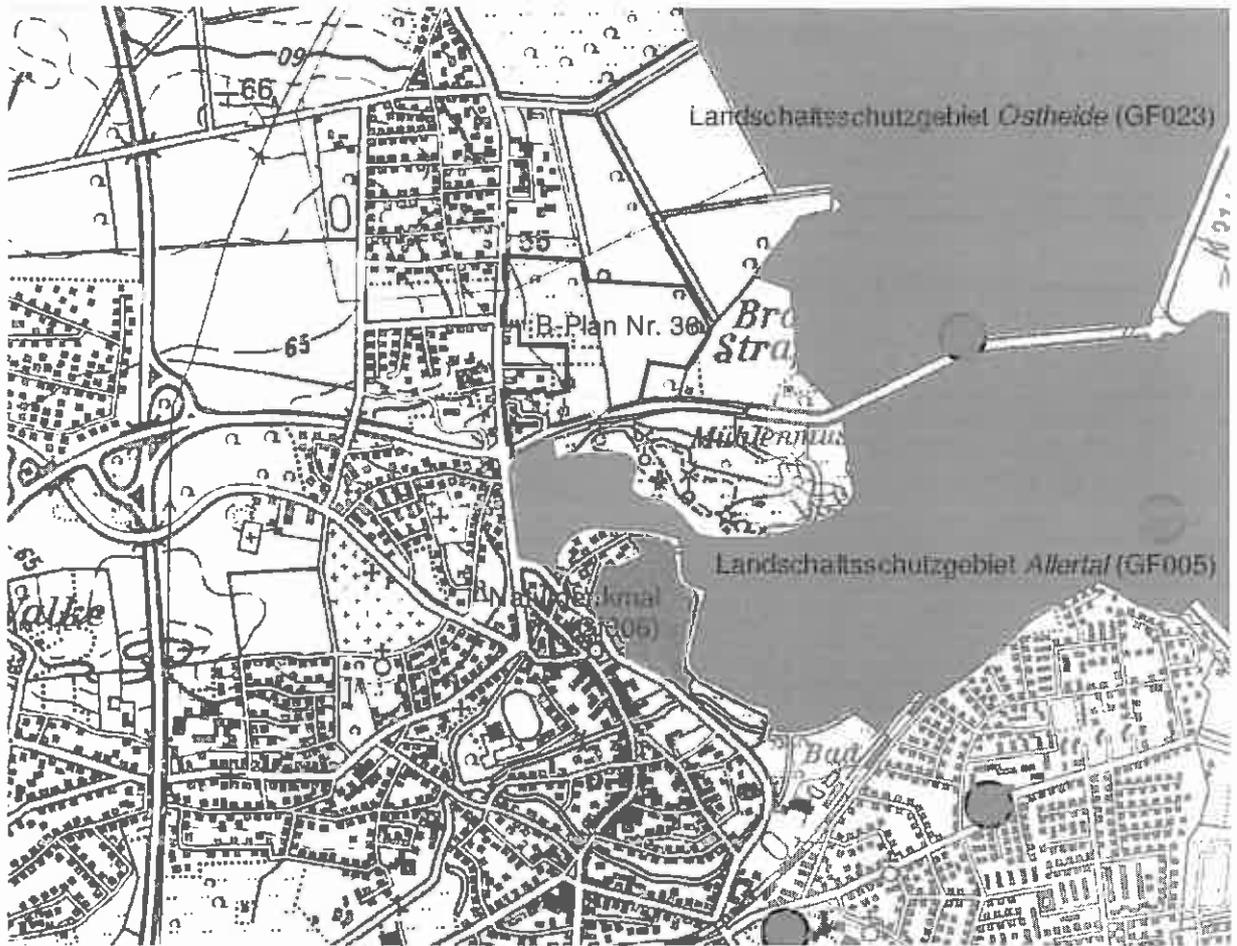
- /12/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG des Rates, "FFH-Richtlinie"), (Abl. Nr. L206/7 vom 22.07.92).
- /13/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1996): 5. Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ("EG-ArtSchVO"), Abl. EG 1997 Nr. L 61, S. 1, ber. Nr. L 100 S. 72 und Nr. L 298 S. 70 zuletzt geändert durch VO (EG) Nr. 1476/1999 v. 06.07.1999 (Abl. EG Nr. L 171 S. 5).
- /14/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) vom 26.08.98 (Gemeinsames Ministerialblatt 1998, Nr. 26, Seite 503 ff).
- /15/ Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie) in der Fassung vom 13. Mai 1998 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 7. Mai 1999 (**GIRL**)
- /16/ Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Endbericht, April 2004, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130.
- /17/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)
- /18/ F+E Vorhaben „Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna“, Bearb.: Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel/Lärmkontor, Hamburg; im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen; unveröffentl. 2007
- /19/ Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; in: Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/94, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim

- /20/ Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“; Breuer, Wh.; in: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/2006; Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover
- /21/ Arbeitshilfe Boden und Wasser im Landschaftsrahmenplan, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 2/2004, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /22/ Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 3/2001, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...
- /23/ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Lage und Charakterisierung der Bodendauerbeobachtungsflächen in Niedersachsen,
http://www.lbeg.de/boden/downloads/bdf_in_niedersachsen.pdf
- /24/ Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Landwirtschaftskammer Hannover, 1998, 2. unveränderte Auflage 2002
- /25/ Lufthygienisches Überwachungssystem Niedersachsen – LÜN, Jahresbericht 2006; Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim;
http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C41759893_L20.pdf
- /26/ Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 4/2004, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /27/ Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2004; Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /28/ Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/2000, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...
- /29/ Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 4/99, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...

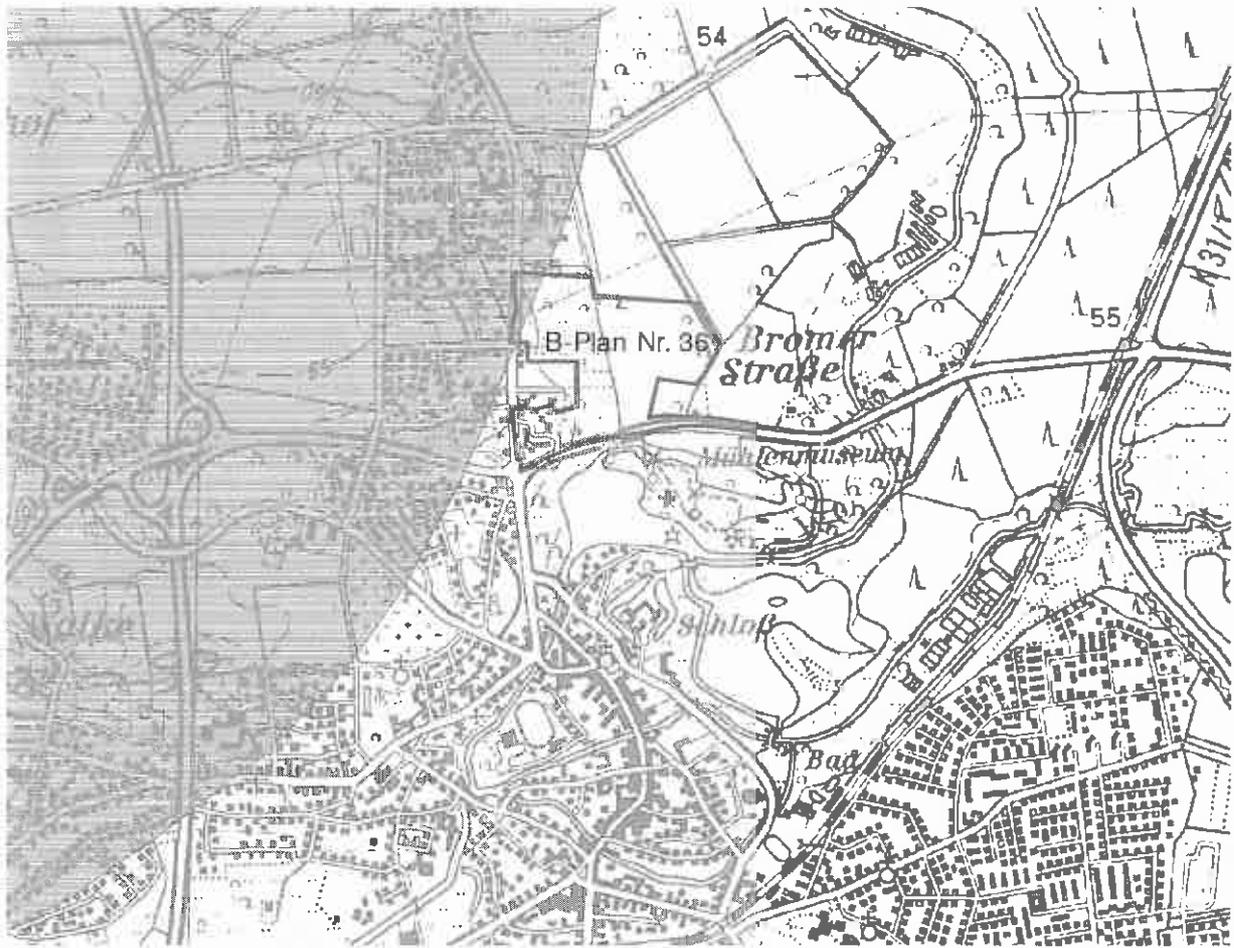
- /30/ Landkreis Gifhorn, Untere Abfallbehörde: schriftliche Stellungnahme vom 17.07.2008
- /31/ Stadt Gifhorn, Untere Denkmalbehörde: schriftliche Stellungnahme vom 27.06.2008
- /32/ Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 4/2003, Niedersächsisches Umweltministerium und Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /33/ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 Sozial- und Gesundheitscampus, Stadt Gifhorn; Bonk - Maire – Hoppmann, Garbsen/Hannover, 01.11.2008
- /34/ Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2004, Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung, Stand 1.3.2004, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /35/ Landwirtschaftlicher Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn, Stadt Gifhorn, November 1998



Natura2000-Gebiete



Landschaftsschutzgebiete; Naturdenkmäler



Wasserschutzgebiet (im Genehmigungsverfahren)

