



# Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 14  
„Waldweg Süd“ mit örtlicher  
Bauvorschrift (ÖBV),  
Ortschaft Kästorf

# **Inhalt**

## **I) Bebauungsplan**

### **A) Allgemeines**

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

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

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

### **C) Umweltbericht**

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

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

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

### **E) Flächenbilanz**

## **II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

# **I) Bebauungsplan**

## **A) Allgemeines**

### **1. Anlass der Planung**

Für das Gebiet der Stadt Gifhorn besteht zurzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Baulandflächen, die während der letzten Jahre im Nordwesten des Stadtgebietes erschlossen wurden, sind weitestgehend ausgeschöpft.

Zur Abschätzung des künftigen Bedarfs wurde das Institut GEWOS beauftragt, eine Wohnungsprognose zu erarbeiten. Ergebnis dieser Studie ist, dass aufgrund der aktuellen Entwicklung in den letzten Jahren in der mittleren Variante ein geringfügiger Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 angenommen wird. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (durch Geburten und Sterbefälle) ist zwar rückläufig, durch Wanderungsgewinne kommt es jedoch zu einer leicht ansteigenden Einwohnerzahl. Darüber hinaus wird die Zahl der Haushalte weiterhin ansteigen, weil sich die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert. Mit der Zahl der Haushalte steigt auch die Zahl der benötigten Wohnungen an.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser besteht dabei nach GEWOS ein Zusatzbedarf von 400 Wohneinheiten. Daher ist es weiterhin notwendig, neue Baugebiete zu erschließen. Ein kleiner Teil kann davon zwar innerhalb bestehender Gebiete abgedeckt werden, größtenteils muss dieser Bedarf jedoch durch Ausweisung neuer Baugebiete gesichert werden. Da die Einwohnerzahl im Jahr 2020 den voraussichtlichen Höchststand erreicht, sollten möglichst viele Ein- und Zweifamilienhäuser bereits bis zu diesem Zeitpunkt errichtet werden.

Unter diesen Annahmen sind bereits im südlichen Stadtgebiet zuletzt der Bebauungsplan Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“ geplant und erschlossen worden und der Bebauungsplan Nr. 105 „III. Koppelweg“ vorbereitet worden. Aufgrund der weiteren großen Nachfrage nach Baugrundstücken soll nun durch diesen Bebauungsplan auch im nördlichen Stadtbereich ein Angebot an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke sind ebenfalls entsprechende Infrastruktureinrichtungen notwendig. Die vorhandene Kindertagesstätte im Bereich Kästorf (Epiphantias Kindertagesstätte) wird sehr gut angenommen. Es gibt allerdings noch eine kleine Reserve, so dass derzeit eine Neuausweisung, nicht erforderlich wird.

Rechtsgrundlagen hierfür sind insb. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den jeweils gültigen Fassungen.

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

Das Plangebiet liegt zwischen dem verlängerten Waldweg und der Straße Hesegarten. Es hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Östlich liegt die Bebauung am Waldweg und das Baugebiet Hesegarten Nord. Nach Norden schließt ein Waldbestand an. Ebenso findet sich im Westen ein kleines Waldstück. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In der Mitte des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung ein Graben. Der Waldweg ist im Bereich des Geltungsbereiches nur als geschotterter Feldweg ausgebaut.

Die Flächen im Plangebiet sind zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Für das konkrete Plangebiet ist folgendes im RROP 2008 dargestellt:

Die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Teilflächen, auf denen eine Wohnnutzung entwickelt werden soll, enthalten im RROP 2008 keine speziellen Darstellungen. Sie sind als Siedlungserweiterungsflächen anzusehen.

Die nördlich und westlich angrenzenden Waldflächen sind als Vorbehaltsgebiet Wald und als Vorbehaltsgebiet mit besonderer Schutzfunktion des Waldes dargestellt. Ihnen kommt zudem die Funktion eines Vorbehaltsgebietes Erholung zu.

Das Plangebiet liegt, wie große Teile von Kästorf und Gamsen, in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung.

Insofern sind die kommunalen Planungsziele im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Nähere Einzelheiten werden im Abschnitt B 4 „Belange der Landwirtschaft“ erläutert.

Die Funktion der Waldflächen wird auch bei der Festsetzung der Baugrenzen und der Grünflächen berücksichtigt (s. u.).

## **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren zur 110. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist noch die seit 1978 unveränderte Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ enthalten und soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

## **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 sieht für das Plangebiet keine Siedlungserweiterung vor.

Auf der Achse des Grabens wird eine Entwicklung einer Grünverbindung zwischen den Ortsteilen vorgeschlagen.

Wie bereits für den östlich gelegenen Bereich Hesegarten geschehen, wird hier der erforderlichen behutsamen Siedlungsentwicklung der Vorrang gegeben. Die Grünverbindung entlang des Grabens wird aufgenommen.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 trifft für die Fläche die Aussage, dass sie der Landwirtschaft vorbehalten sind. Siedlungserweiterungsflächen für Kästorf stellt dieser Begleitplan nicht dar. Um der erforderlichen Siedlungserweiterung Raum zu geben, wird hier dem Belang der Landwirtschaft nicht der Vorrang gegeben.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft für das Plangebiet in der Maßnahmenkarte und in der Karte wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften keine Aussagen.

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

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor.

## **7. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Die neue Bebauung schließt an die bestehende Bebauung am Waldweg und im Baugebiet Hesegarten an und rundet in diesem Bereich die Ortschaft Kästorf ab. Die Fläche liegt in kurzer Entfernung zur Grundschule und zum Kindergarten. Sie ist damit gut in die öffentliche Infrastruktur eingebunden. Siedlungserweiterungsfläche stehen in Kästorf an anderer Stelle derzeit in vergleichbarer Lage nicht zur Verfügung.

Die Bebauung soll vornehmlich in Form des Einzelhauses (Einfamilienhaus) erfolgen. Daneben sind aber auch Doppelhäuser zulässig. Die Grundstücksgrößen orientieren sich mit einer Durchschnittsgröße von rund 700 qm an den insgesamt größeren Grundstücksgrößen in der Ortschaft gegenüber dem mehr städtisch geprägten Bereichen der Kernstadt.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

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

Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung). Damit soll der Charakter des vorwiegend durch Wohnen geprägten Gebietes erhalten bleiben.

Es sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ um 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Dies ermöglicht eine ausreichende Nutzung der neuen Wohnbaugrundstücke.

Es wird ein Vollgeschoss und die Bauweise als offen festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ) wird, angepasst an die Zahl der Vollgeschosse, mit 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird an die Größe der Grundstücke gekoppelt. Der Bereich ist insgesamt durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Um einer übermäßigen Verdichtung, die mit einem deutlich erhöhten Stellplatzbedarf sowohl auf den Grundstücken als auch im öffentlichen Verkehrsraum einhergeht, entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass je angefangener 500 qm Grundstücksfläche nur 1 Wohnung zulässig ist. Des Weiteren wird festgesetzt, dass je Einzel- bzw. Doppelhaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Neben der übermäßigen Verdichtung werden für das Gebiet untypische große Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen.

Die vordere Baugrenze entlang des Waldweges berücksichtigt den erforderlichen Abstand (20 m Abstand) zum nördlichen Waldstück und dem Baumbestand im Waldweg. Auch vom westlich gelegenen Waldbestand hält die Baugrenze den Abstand von 20 m ein.

Bei den übrigen Wohnbaugrundstücken beträgt der Abstand der vorderen Baugrenze von der Verkehrsfläche 3 m oder 5 m. Der geringere Abstand ist auf den Bereich des Wendehammers beschränkt, da hier durch die vorgelagerten Wendeanlagen ein größerer Freiraum vor den Gebäuden verbleibt.

Die rückwärtigen Baugrenzen verlaufen in unterschiedlichem Abstand zur vorderen Baugrenze. Dies ist von der jeweiligen Grundstückstiefe abhängig. In allen Fällen steht ein ausreichendes Baufenster für die individuelle Anordnung der Gebäude zur Verfügung und es verbleiben von Bebauung freizuhaltende Gartenbereiche.

Die Lage der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen wird eingeschränkt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur zulässig, wenn entlang der Erschließungsstraßen ein halböffentlicher Vorgartenbereich, bis zur vorderen Baugrenze, von Bebauung freigehalten wird. Zudem sollen sie nicht fern der Straßen in den Gartenbereichen bzw. den Ruhezonen der Grundstücke platziert werden.

Nebenanlagen sind nur mit einem Abstand von 5 m zur Erschließungsanlage zulässig. Damit soll ein Vorgartenbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen wird die Größe der Nebenanlagen beschränkt, um die Gartenbereiche nicht übermäßig mit baulichen Anlagen zu versiegeln.

## **2. Verkehr**

Die Hauptstraße bildet die Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege.

Die Anbindung des neuen Wohngebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine kleine Stichstraße an den Waldweg, der in die Hauptstraße einmündet.

Der ausgebaute Waldweg ist um ein kleines Stück zu verlängern. Bei der Gestaltung dieses Bereiches wird der im Waldweg auf der Südseite vorhandene separate Randstreifen aufgenommen und ein eigener Fußweg entlang des verlängerten Waldweges vorgesehen.

In der nach Süden abknickenden Stichstraße werden die Verkehrsteilnehmer nicht voneinander getrennt, d. h. die Straße wird als Mischfläche ausgebaut.

Die weitere Verlängerung des Waldweges wird nicht ausgebaut. Aus diesem Grund wird auch entlang dieses Wegeabschnittes ein Zu- und Abgangsverbot festgesetzt.

Ein weiteres Zu- und Abgangsverbot wird im Einmündungsbereich der Planstraße in den Waldweg festgesetzt, um Gefährdungen im Kurvenbereich auszuschließen.

Über die im Süden liegende Grünfläche, und deren Anbindung an die Planstraße, ist eine fuß- und radläufige Anbindung des Neubaugebietes an das östlich liegende Baugebiet gewährleistet.

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

Im Westen und Norden des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Im RROP ist diese Fläche als Vorbehaltsfläche für Wald dargestellt. Nach den Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms schützen Waldränder als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Aufgrund ihrer Funktionen sollen nach dem RROP Waldränder grundsätzlich von Bebauung und anderen störenden Nutzungen freigehalten werden. Der im RROP genannte Mindestabstand von 100 m begründet sich auf die naturschutzfachliche Funktion. Der geforderte Abstand zur Gefahrenabwehr vor Brand und umstürzenden Bäumen von 30 m verfolgt andere Ziele. Um auch der Siedlungsentwicklung der Stadt Gifhorn Rechnung zu tragen, kann dieser Abstand nicht eingehalten werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldweg Süd“ grenzt der vorhandene Wald nicht mehr an die offene Landschaft, sondern wird in das Siedlungsgefüge integriert. Es ist daher, wie auch in anderen Bereichen des Stadtgebietes praktiziert, festgesetzt worden, dass im Fallbereich der Bäume ein Sicherheitsabstand von mindestens einer Baumlänge einzuhalten ist. Daher ist die überbaubare Fläche in einem Abstand von ca. 20 m vom Waldrandbereich festgesetzt worden.

Der streifenhafte Baumbestand auf der Nordseite des Waldweges wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und so als Waldrandbereich für den nördlich angrenzenden Wald erhalten.

Im Bebauungsplan wird die am Waldweg, neben dem aus dem Baugebiet Hesegarten kommenden Fußweg, stehende Eiche als ein das Ortsbild prägender, zu erhaltender Baum festgesetzt. Ihr Standort liegt in einer öffentlichen Grünfläche. Diese Grünfläche verbreitert, am Oststrand des Plangebietes gelegen, den vorhandenen Fuß- und Radweg um einen 3 m breiten Streifen.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes in diesem Gebiet ist entbehrlich, da in dem östlich angrenzenden Baugebiet Hesegarten ein Spielplatz vorhanden ist: Er ist über die geplanten und die vorhandenen Wegeverbindungen in den Grünzügen von den Kindern gut zu erreichen.

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

Die vorgesehene Erschließung des neuen Baugebietes hat einen entsprechenden Verlust landwirtschaftlicher Betriebsflächen zur Folge. Die betreffenden Flächen sind bereits an einen Erschließungsträger veräußert worden, sodass sich der Eigentümer bzw. der Pächter auf die Planung einstellen konnte.

Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können sowohl eine Staubentwicklung als auch Geräusche und Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Diese sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den zukünftigen Anwohnern des Baugebietes als ortsüblich zu tolerieren.

Im weiteren Umfeld des Wohngebietes werden Beregnungsbrunnen mit Dieselpumpen betrieben. Die Entfernung der nächstgelegenen Anlage beträgt mehr als 340 m. Auf die Auswirkungen wird unter dem Punkt Immissionsschutz eingegangen. Der Erschließungsträger hat sich verpflichtet, erforderliche lärmindernde Maßnahmen an den Pumpenanlagen durchzuführen, damit im Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

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

Sämtliche, für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die kommunale Pflichtaufgabe wird durch den Bau einer öffentlichen Schmutzwasserkanalisation im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist für einen Abschnitt durch den Bau von geeigneten Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Für die übrigen Grundstücke wird zusätzlich eine Regenwasserkanalisation vorgehalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gibt die Ermächtigung, die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festzusetzen.

Es wurde daher festgesetzt, dass aus Gründen des Ortsbildes alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Die Trassenführung hat dabei innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

In § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist folgendes geregelt: „Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen.“ Ferner sind „bei der Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebauastträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikations-netze und die städtebaulichen Belange abzuwägen“.

Das bedeutet, dass die unterirdische Verlegung unter den genannten Voraussetzungen Vorrang genießt. Zudem ist bei einer oberirdischen Verlegung eine Abwägung der genannten Interessen erforderlich.

Die gewählten Festsetzungen entsprechen den vorgenannten rechtlichen Regelungen. Insbesondere da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Neubaugebiet handelt, wird die Verlegung von Versorgungsleitungen im Rahmen einer auch zeitlich zusammenhängenden Gesamtbau-



maßnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Somit ist dem § 68 Abs. 3 Satz 3 TKG voll und ganz entsprochen.

Die Festsetzung von unterirdischen Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung der Betreiberinteressen, der städtebaulichen Belange und der Interessen der Kommune als Wegebauasträger. All diesen Belangen wird gegenüber privatwirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Betriebes (hier der Telekom) mehr Gewicht beigemessen.

Im Rahmen der Abwägung mit den städtebaulichen Belangen ist eine oberirdische Verlegung gänzlich abzulehnen. In den deutschen Städten und Gemeinden sind Freileitungen, insbesondere der Telekommunikation, seit langen Jahrzehnten nicht mehr Standard. Eine oberirdische Verlegung von Leitungen würde daher einen erheblichen Rückschritt im deutschen Städtebau bedeuten und zu einer Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes führen.

Um hier eine optisch ansprechende Neubausiedlung zu erzielen, wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan außerdem eine Gestaltungssatzung erlassen. Oberirdisch geführte Leitungen, die nicht unerhebliche Auswirkungen auf das Gesamtbild der Siedlung hätten, würden –egal in welcher konkreten Lage- den Sinn und Zweck dieser Gestaltungsvorgaben aushebeln. Mit der geplanten baulichen Nutzung durch Ein- und Zweifamilienhäuser und der vorgesehenen Straßengestaltung mit Bäumen und Gehölzen und der übrigen Grünflächen würden oberirdische Leitungen mit den erforderlichen Masten nicht harmonieren.

Auch sind in der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes keine oberirdisch verlegten Leitungen vorhanden, die prägend in Erscheinung treten.

Der Wegebauasträger hat ebenfalls ein Interesse an der unterirdischen Verlegung von Leitungen. Denn Freileitungen würden neben der genannten optischen Negativwirkung auf das Orts- und Straßenbild auch eine beachtliche Einschränkung der kommunalen Gestaltungsfreiheit des Straßenraumes bedeuten.

Darüber hinaus sind Freileitungen erheblich anfälliger gegen mechanische Beeinträchtigungen wie Sturm, Schnee, Eisbildung, Blitzschlag sowie fahrlässige oder bewusste Beschädigungen. Insofern würden oberirdische Leitungen obendrein dem öffentlichen Interesse an der Sicherstellung einer zuverlässigen Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Telekommunikationsanlagen widersprechen. Auch dem Interesse eines verantwortungsvoll und kosteneffizient agierenden Unternehmens würden entsprechend störungsanfällige Leitungen widersprechen.

In der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Plangebietes wird zusätzlich ein 2 m breites Leitungsrecht zu Gunsten der Versorger, hier insbesondere des ASG, festgesetzt. Dadurch wird eine Erweiterung des Abwassersystems nach Westen abgesichert.

Die Beseitigung des Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßen erfolgt über eine eigene Ableitung, die in den südlich verlaufenden Graben mündet, der an das östlich gelegene Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hesegarten angebunden ist.

Entlang des zurzeit bestehenden Waldweges (Gemarkung Gamsen, Flur 12, Flurstück 137), dessen Verlauf sich hier im Zuge des Straßenausbaues geringfügig verändert, haben die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke dafür zu sorgen, dass das Niederschlagswasser auf den

Grundstücken versickern kann. Der Grundwasserspiegel ist hier für eine Versickerung ausreichend hoch. Eine öffentliche Entwässerungsleitungen für das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird hier nicht hergestellt.

Für die übrigen privaten Grundstücke im Geltungsbereich wird der Anschluss an eine öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen. Die vorliegende Baugrunduntersuchung gibt keine Sicherheit, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich ist. Daher wird für diese Grundstücke die Einleitung des Regenwassers in die Regenwasserkanalisation vorgesehen, die auch die öffentliche Straße entwässert. Das Regenwasser wird dann über den Graben in das Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hesegarten geleitet. Es ist nachgewiesen, dass das Regenrückhaltebecken die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann. Sofern ein Grundstückseigentümer für die konkreten gutachterlich bestätigten Baugrundverhältnisse nachweist, dass die ordnungsgemäße Versickerung auf seinem Grundstück möglich ist, ist in diesem Einzelfall auch eine Versickerung zulässig. Auch in diesem Fall müssen die Entsorgungsanlagen bereits beim Bau der Gebäude funktionstüchtig hergestellt werden damit kein Niederschlagswasser auf andere Grundstücke läuft. Eine Ableitung des Niederschlagswassers auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Die Grundstücke werden an die Höhe der jeweils benachbarten öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufzuhöhen sein.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die öffentlichen Straßen im Plangebiet sind so dimensioniert, dass die Müllentsorgung ungehindert stattfinden kann. Die Anwohner haben, an den Tagen der Abfuhr, die Müllbehälter in den Bereich der öffentlichen Straße zu bringen, sodass die Schwerlastfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer die Mülltonnen auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Zur Versorgung der zukünftigen Gebäude werden zunehmend auch regenerative Energien eingesetzt. Dazu zählen auch der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden und vergleichbarer Anlagen. Dies ist hier nur unter bestimmten Umständen möglich. Auskünfte dazu erteilt das Umweltamt des Landkreises Gifhorn.

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

### Altlasten

Da das Gebiet bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzt war, liegen der Stadt Gifhorn keine Anhaltspunkte für eventuelle Altlasten oder für gewerbliche Altstandorte vor.

### Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor; grundsätzlich kann dies aber nicht ausgeschlossen werden.

Seit dem 01. Januar 2012 hat die Regionaldirektion Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) den Kampfmittelbeseitigungsdienst von der Zentralen Polizeidirektion Hannover übernommen. Das LGLN teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

Dennoch sollten Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),  
Regionaldirektion Hannover,  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Marienstraße 34  
30171 Hannover  
Tel. 0511-106-3000  
Fax 0511- 106-3095  
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

### Immissionsschutz:

Im Westen verläuft in einem Abstand von rund 890 m von der Geltungsbereichsgrenze die Bundesstraße 4. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2002 (Aktualisierung der Verkehrsprognosen und Straßennetzgestaltung) prognostiziert für den betreffenden Bereich der B 4 für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 16.400 Kfz pro Tag. In den Jahren 2000/2002 wurden hier 13.200 Kfz pro Tag gezählt.

Für das Baugebiet Moorkamp II, das in einer Entfernung von 220 bis 450 m zur B4 liegt und bei dem im untersuchten Straßenabschnitt höhere Verkehrsbelastungszahlen vorliegen, wurde im Juni 2005 von einem Hannoveraner Gutachter- und Ingenieurbüro ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt.

Hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigungen kam es zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage (55dB(A)) eingehalten werden. In der Nacht (Orientierungswert 45 dB(A)) sind bis zu einer Entfernung von rund 350 m von der B4 Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Übertragung dieser Ergebnisse auf den Bebauungsplan Nr. 14 „Waldweg Süd“, mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf ergibt, dass Beeinträchtigungen von der B4 nicht zu erwarten sind.

Im Osten verläuft in einem Abstand von rund 250 m die Hauptstraße durch Kästorf. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2002 (Aktualisierung der Verkehrsprognosen und Straßennetzgestaltung) prognostiziert für den betreffenden Straßenabschnitt für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 11.650 Kfz pro Tag. In den Jahren 2000/2002 wurden hier 10.050 Kfz pro Tag gezählt.

Für die Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 13 „Hesegarten Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Kästorf wurde im Oktober 2005 eine schalltechnische Berechnung von einem Hannoveraner Gutachter- und Ingenieurbüro erstellt.

Die Übertragung der Werte auf das jetzige Plangebiet zeigen, dass selbst bei der Annahme der nur bei der Erstellung des Gutachtens vorhandenen Bebauung, die Orientierungswerte für WA-Gebiete im jetzigen Plangebiet eingehalten werden.

Nach den Ergebnissen der Berechnungen liegt das jetzige Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich I. Da sich dieser Lärmpegelbereich unterhalb der durch die Wärmeschutzverordnung gestellten Anforderungen an einzubauende Außenbauteile bewegt, ist für diesen Lärmpegelbereich gemäß üblicher Bauausführung keine weitere Festsetzung bezüglich des Lärmschutzes zu treffen. Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt in der Regel Fenster mit einem Schalldämm-Maß von 30 bis 34 dB (das entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden, sodass in diesem Fall der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher Bauausführung der Gebäude gewährleistet ist.

Der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist nur erforderlich, wenn der Orientierungswert für WA-Gebiete in der Nachtzeit überschritten wird. Nach den damaligen Berechnungen ist keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation aus dem Erschließungsverkehr der neuen Wohnbaufläche ergibt sich für die Altanlieger am Waldweg folgendes:

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2002 (Aktualisierung der Verkehrsprognosen und Straßennetzgestaltung) prognostiziert für den Waldweg für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 950 Kfz pro Tag.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsaufkommen um ca. 80 Fahrten am Tag erhöhen. Das sind weniger als 10 % Veränderung. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge ergibt eine Pegelerhöhung um 3 dB(A). Die prognostizierte Zunahme wird sich auf die Lärmbelastung nur unwesentlich auswirken. Die Veränderungen sind daher hinnehmbar.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hesegarten Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Kästorf wurde eine schalltechnische Untersuchung der westlich gelegenen Beregnungsbrunnen durchgeführt.

Die Modellrechnung ergaben für das jetzige Plangebiet bei Einzelbetrieb Pegelwerte von  $\leq 40$  dB(A). Damit werden sowohl am Tag als auch in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten. Lediglich beim Simultanbetrieb der Pumpen ergaben sich für das jetzige, als auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 „Hesegarten Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Kästorf, in der Nacht nach der Modellrechnung Überschreitungen der Orientierungswerte.

Im Bebauungsplangebiet können keine wirksamen aktiven Maßnahmen zum Schutz vor diesen Beeinträchtigungen festgesetzt werden. Die Anordnung einer Lärmschutzwand oder -walles an der Westseite des Plangebietes wäre weder städtebaulich angemessen noch dürfte die erwünschte Wirkung wegen der großen Entfernung zur Lärmquelle eintreten. Andererseits würde die Festsetzung nur passiver Maßnahmen an den Gebäuden die Eigentümer zu stark beeinträchtigen. Für die Außenwohnbereiche, die überwiegend im Sommer gerade während der Laufzeit der Beregnungsanlagen genutzt werden, würden sich auch keine Verbesserungen ergeben.

Durch technische Maßnahmen an den Pumpenanlagen können die Überschreitungen aber verhindert werden und insgesamt ein positiver Effekt für das Baugebiet erzielt werden.

Der Erschließungsträger war daher im Erschließungsvertrag ausdrücklich verpflichtet worden, die erforderlichen schallreduzierenden Maßnahmen durchzuführen. Dies konnte z. B. die Einhausung der Anlage oder Umstellung des Motors auf eine andere Betriebsart bedeuten. So war sichergestellt, dass im Plandamaligen Plangebiet die städtebaulichen Richtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet nicht überschritten wurden.

Die damals durchgeführten Verbesserungen betreffen auch das jetzige Plangebiet. Geringfügige verbliebene Überschreitungen sind von den zukünftigen Anwohnern des Plangebietes, im Übergangsbereich zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, als ortsüblich zu tolerieren.

## **7. Sonstige Hinweise**

### Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen werden in der Zukunft in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung zu beachten sein.

Hinsichtlich näherer bautechnischer Details beim Bau von Abwasserleitungen wird bereits jetzt auf das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – hingewiesen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen wird auf die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung hingewiesen.

## **8. Archäologie**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **C) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Waldweg Süd“, mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 15.460 m<sup>2</sup> befindet sich südlich des Waldweges in der Ortschaft Kästorf und schließt sich westlich an das Baugebiet Hesegarten an. Zurzeit werden die zukünftigen Bauflächen landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Planung soll die aktuell bestehende Nachfrage für Bauland gedeckt werden, um insbesondere die von Familien bevorzugte Wohnsituation eines Eigenheimes mit Garten zu ermöglichen. Voraussichtlich werden etwa 14 Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Das neue Baugebiet wird über einen Stichweg mit Wendeanlage über den Waldweg an die Hauptstraße angebunden. Der Abschnitt des Waldweges, der unmittelbar nördlich an die jetzige Ackerfläche angrenzt, ist zurzeit noch nicht ausgebaut und wird in das Plangebiet mit aufgenommen. Sein nördlicher Randbereich ist attraktiv mit Eichen bestanden, die im Bebauungsplan in einer öffentlichen Grünfläche aufgenommen wurden und als zu erhalten festgesetzt sind.

Die südliche Grenze wird durch einen Graben markiert, der die Ackerflächen nach Osten in Richtung zur Ise entwässert. Wie im benachbarten Baugebiet Hesegarten wird dieser Graben ebenfalls Teil einer öffentlichen Grünfläche.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßen erfolgt über eine Ableitung in den südlich verlaufenden Graben, der an das bestehende Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hesegarten angebunden ist. Für die Niederschlagswasserbeseitigung von den Baugrundstücken wird eine Regenwasserkanalisation vorgehalten. Lediglich für die nördlichen Grundstücke im Plangebiet, die an den zurzeit bestehenden Waldweg (Gemarkung Gamsen, Flur 12, Flurstück 137) angrenzen, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über geeignete Anlagen zwingend vorgeschrieben.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind sowohl innerhalb des Plangeltungsbereiches als auch außerhalb im Ausgleichsflächenpool Wilsche vorgesehen.

Der Bedarf an Grund und Boden ist abgerundet in nachfolgender Aufstellung zusammengefasst:

Wohnbaufläche (GRZ=0,3)	11.580 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche neu	1.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	240 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	2.210 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	130 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet gesamt	15.460 m <sup>2</sup>

## b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

### Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 bis 6 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu behandeln. Dort ist bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) ist im Plangebiet teilweise eine Regenwasserversickerung festgesetzt. Hierdurch wird der Zielvorgabe des schonenden Umganges mit den Schutzgütern Boden und Wasser nachgekommen.

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

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

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

Die daraus abgeleiteten Vorschriften des Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen - wie zum Beispiel Lärmimmissionen - und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung.

So sind die in der 16. BImSch-Verordnung genannten Lärmgrenzwerte als Anhaltswerte für die Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten heranzuziehen. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt in diesem Zusammenhang die DIN 18005 – Lärmschutz im Städtebau –, die ebenso Lärmgrenzwerte für die Abwägung vorgibt.

Für das Plangebiet „Waldweg Süd“ sind Lärmimmissionen, die von der nahegelegenen B4 und auch der Hauptstraße sowie von einer landwirtschaftlichen dieselbetriebenen Beregnungspumpe ausgehen können, von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen.

Für den Umgang und die Bewirtschaftung von Gewässern – und dazu zählt auch das Grundwasser – sind in § 6 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) Grundsätze zur Gewässerbewirtschaftung aufgestellt. Für die vorliegende Planung sind aus Absatz 1 folgende Vorgaben von Bedeutung:

*Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,*  
- *ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,*

- *sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch im Interesse Einzelner zu nutzen,*
- *bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.*

Im Hinblick auf diese Ziele waren im Plangebiet die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und auf den Niederschlagswasserabfluss zu berücksichtigen, die von Bodenversiegelungen und -überbauungen hervorgerufen werden.

Darüber hinaus war der Graben am Südrand des Plangebietes in die Planung einzubeziehen.

#### Fachplanungen

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

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn folgt der naturschutzfachlichen Bewertung des Rahmenplanes. Es wird dabei von einer nur geringen Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten und Biotope“ ausgegangen. Gleichwohl ist eine Siedlungserweiterung für den Planbereich nicht vorgesehen. Empfohlen wird hingegen die Entwicklung von Grünverbindungen entlang des Grabens. Diese Empfehlung wird im Bebauungsplan umgesetzt.

Dem Schutzgut „Boden“ wird im Landschaftsplan aufgrund seiner Bodenstruktur, seiner Grundwasserneubildungsrate und seines Wasserrückhaltevermögens eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen. Möglichkeiten zur Regenwasserversickerung wurden daher zur Sicherung der Grundwasserneubildung für das Plangebiet geprüft.

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

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

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

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser
- Energie



- Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung
- Erfordernisse des Klimaschutzes

vorgegeben sind.

Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 110. Flächennutzungsplanänderung (Waldweg) wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt, auf die hier Bezug genommen wird. Für einige Umweltbelange wurde dabei festgestellt, dass sie nicht von der Planung berührt werden. Hierzu gehören Auswirkungen auf:

- Europäische Schutzgebiete
- Kultur- und Sachgüter
- Energie
- Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben

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

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

- |   |
|---|
| <p>Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz<br/>         Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz<br/>         Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz</p> |
|---|

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

Für die anderen Schutzgüter und Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden durch mehrere Kartierdurchgänge zwischen März und September 2015 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurden dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden einzeln dargestellt. An eine Bestandsaufnahme schließt sich jeweils eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung an, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung abzuleiten. Für verbleibende und nicht zu vermeidende erhebliche Beeinträchtigungen sind dann anschließend, auch im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

**Schutzgut Pflanzen und Tiere**

*Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche mit wechselnden Fruchtfolgen genutzt. Am nördlichen Rand der Ackerfläche grenzt der Waldweg an, der im äußeren Seitenraum einen straßenbildprägenden Eichenbestand aufweist.

Eine einzeln stehende, markante Eiche steht in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes.

Entlang des südlichen Ackerrandes verläuft ein Graben in einer eigenen Grabenparzelle. Der Graben, mit einer Breite von etwa 3 Meter und einer Tiefe von 1,5 Meter, endet jedoch am westlichen Rand des Plangebietes. In Folge der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung zur Aufrechterhaltung seiner Funktion weist das Gewässerbiotop keine ausgebildete Uferstrandvegetation auf, sondern ist ohne wertgebenden Pflanzenbesatz.

In nachfolgender Tabelle sind die Biotoptypen mit Wertstufe dargestellt.

Biotoptypen:

Flurstück	Biotoptyp	Nutzung	ca. Flächen- größe [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe
207/121	Sand-Acker (AS)	Ackerbau	14.410	3
137	Unbefestigter Weg	Wirtschaftsweg Begleitgrün	540	3
	Eichengruppe auf Ruderalflur (HBE)		380	2
209/144	Graben (FGZ)	Entwässerung	130	2

Keiner der aufgenommenen Biotoptypen unterliegt dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG; ebenso erfüllen sie nicht die Voraussetzungen zur Einstufung als »Geschützter Landschaftsbestandteil« nach § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Mit der beabsichtigten Ausweisung eines Wohngebietes wird der Biotoptyp „Sand-Acker“ vollständig in Anspruch genommen. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sind hier jedoch nicht zu befürchten, da dieser Lebensraum nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere hat.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Der Waldweg, als Erschließungsstraße des Baugebietes, wird so gestaltet, dass die randständigen Eichen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche aufgenommen und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

Ebenso wird das Grabenbiotop am Südrand des Plangebietes in eine öffentliche Grünfläche integriert und erhalten.

Die einzeln stehende, markante Eiche in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes wird als zu erhalten festgesetzt.

#### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

Zur Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) wurde das Plangebiet zwischen März und September 2015 regelmäßig begangen. Gesetzlich geschützte bzw. landes- oder bundesweit bestandsbedrohte Farn- und Blütenpflanzen resp. Tierarten wurden dabei nicht festgestellt. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder der europäischen Vogelarten waren im Plangebiet nicht nachweisbar. Für einen späteren Konflikt mit dem Artenschutz, der die Durchführung des Bebauungsplanes unmöglich macht, bestehen somit keine Anhaltspunkte.

Die Sand-Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet, sodass sie als Niststätte für Vogelarten (Bodenbrüter) ausscheidet. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie als Nahrungsbiotop für Vogelarten angrenzender Gehölz- und Ruderalbestände dient. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der umgebenden Feldmark ist ein Ausweichen auf angrenzende Flächen möglich, sodass Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz nicht vorliegen.

Für Fledermäuse bieten die angrenzenden Gehölzbestände ebenfalls potenzielle Quartiere als Wochenstube und zur Überwinterung. Weniger die vergleichsweise jungen und vitalen Eichen am Rand des Waldweges, aber vielmehr das westlich angrenzende Gehölz ist hierfür geeignet. Diese Biotope liegen jedoch außerhalb des Plangebietes bzw. werden als zu erhalten festgesetzt, sodass artenschutzrechtliche Verstöße nicht zu besorgen und vertiefende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Der Graben am südlichen Rand des Plangebietes ist als Feuchtbiotop für Amphibien geeignet. Dennoch konnten an keiner der Begehungen Arten dieser Gruppe festgestellt werden. Ursächlich hierfür könnten die intensive Unterhaltung des Grabens und seine Lage zwischen zwei Ackerflächen sein.

In den Sommermonaten fällt der Graben trocken. Als Vernetzungselement hat er keine Funktion, da er blind am westlichen Plangebietsrand innerhalb der Ackerflächen endet.

Im Bebauungsplan ist der Graben als „Wasserfläche“ festgesetzt, sodass er als Biotop weiterhin zur Verfügung steht. Durch die Einbettung des Grabens nordseitig in eine Öffentliche Grünfläche wird sein ökologisches Potenzial aufgewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bauleitplanung keine Konflikte mit dem Artenschutz hervorgerufen werden.

## **Schutzgut Boden**

### *Bestandsaufnahme*

Der Bodenaufbau im Plangebiet ist auf Einwirkungen der Weichsel-Kaltzeit zurückzuführen. Abgelagerte Sande und Flugsande haben in dieser Zeit einen sandigen Unterboden gebildet. Durch chemisch-physikalische Reaktionen des Bodenkörpers (der Mittel- und Feinsande) mit dem Grundwasser hat sich der Bodentyp eines Podsols entwickelt.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist hoch bis sehr hoch. Für die Grundwasserneubildung hat der Boden aufgrund seiner Struktur eine mittel-hohe Bedeutung (175-250 mm/a) und für die Wasserrückhaltung eine sehr hohe Bedeutung, die allerdings durch ackerbauliche Nutzung beeinträchtigt ist (Landschaftsplan Gifhorn, 1995).

Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist hingegen gering, allerdings wird sie durch Kulturmaßnahmen und Anbaumethoden erheblich gesteigert.

Für den Bereich des Plangebietes liegt eine Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure, Braunschweig, 2015) vor. Hiernach steht der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,35 m bis 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Unterhalb des Oberbodens wurden Sande bis in eine Tiefe von 1,9 m bis 5,0 m unter GOK erkundet, die stellenweise schluffige Beimengungen enthalten. Im Anschluss wurde ab Tiefen von 1,9 m u. GOK bis zur erbohrten Endteufe von 5,0 m GOK Geschiebemergel angetroffen. Einzelheiten sind dem bei der Stadt Gifhorn einsehbaren Gutachten zu entnehmen.

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

Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen der Stadt Gifhorn nicht vor.

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

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens durch Straßenverkehrsflächen und Wohngebäude führt im neuen Baugebiet zwangsläufig zu einem Verlust an Boden. Der voraussichtliche Bodenverlust wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt und wird maximal 6.747 m<sup>2</sup> betragen. Die rechnerische Ermittlung dieses Wertes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Festgesetzte Nutzungsart	Baufläche [m <sup>2</sup> ]	Grundflächenzahl GRZ	Zulässige Überschreitung nach § 19 BauNVO	Maximal möglicher Bodenverlust (Baufläche x GRZ + Überschreitung) [m <sup>2</sup> ]
Wohnbaufläche	11.581	0,3	50 %	5.211
Öffentliche Verkehrsfläche	1.536	-	-	1.536
				∑ 6.747

Die Auswirkungen der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen stellen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden dar. Sie sind als eingriffsneutral zu bewerten.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Mit der Ausweisung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan jedoch auf das notwendige Maß beschränkt.

## Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Grundsätzlich sollen Bodenverluste - entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des ehemaligen NLÖ - über die Bodenrückgewinnung durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Brachflächen oder Ruderalfluren hergestellt werden. Dabei soll das Verhältnis von Bodenverlust zur Ausgleichsfläche 1 : 0,5 betragen, soweit es sich um Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt. Beträgt der Wertverlust zwei Stufen, soll der doppelte Flächenansatz als Ausgleich herangezogen werden.

Für das Plangebiet „Waldweg Süd“, in dem ein Bodenverlust von maximal 6.747 m<sup>2</sup> Fläche möglich ist, bedeutet das nach diesen Empfehlungen einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 3.374 m<sup>2</sup> Fläche. Die Berechnung von Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

Festgesetzte Nutzungsart	Baufläche [m <sup>2</sup> ]	Maximal möglicher Bodenverlust [m <sup>2</sup> ]	Ausgleichsfläche [m <sup>2</sup> ]
Wohnbaufläche	11.581	5.211	2.606
Verkehrsfläche	1.536	1.536	768
			Σ 3.374

Für den ermittelten Ausgleichsbedarf wird eine Fläche im Ausgleichsflächenpool Wilsche herangezogen, da Flächen zur Bodenrückgewinnung im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

Der Ausgleichsflächenpool Wilsche befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes. Aufgrund der veränderten Aufgaben der Bundesgrenzschutzeinheit am Standort Gifhorn wurde dieses Gelände aufgegeben und veräußert. Im Zuge des Verkaufs der BGS-Liegenschaft hat die Stadt Gifhorn das Nutzungsrecht für einen Teilbereich von 28 Hektar erworben, um hier konzentriert naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen. Zur dauerhaften Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit dem jetzigen Eigentümer eine entsprechende unbefristete vertragliche Regelung getroffen und das Nutzungsrecht als unbefristete Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Gifhorn im Grundbuch vermerkt.

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

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Waldweg Süd“ wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 3.374 m<sup>2</sup> mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Dazu wird das gesamte Totholz von dieser Teilfläche abgeräumt, um

eine Nährstoffanreicherung im Boden infolge der Holzersetzung zu unterbinden. Desgleichen werden der aufkommende Birken- und Kiefernaufwuchs sowie größere Ausbreitungsfelder der Drahtschmiele beseitigt. Hierdurch werden die standörtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich die Pflanzenarten einer Zwergstrauchheide aus eigenem Potenzial auf der Ausgleichsfläche entwickeln können.

Mit diesen bodenvorbereitenden Maßnahmen und einer anschließenden Entwicklungspflege wird eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe erzielt und der Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ im Plangebiet hergestellt.

Die hier dargestellten Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

## **Schutzgut Wasser**

### *Bestandsaufnahme*

Grundwasser:

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist durch die Trennung des Grundwasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die quartären drenthestadialen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unterhalb der bis zu 15 m mächtigen Sande liegt die Drenthe Hauptmoräne mit einer Mächtigkeit von max. 20 m und bildet die trennende Einheit zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter.

Die Grundwasserstockwerke sind durch sandig-kiesige Lockersedimente aufgebaut und durch geringdurchlässige Grundmoränenablagerungen mit hohem Ton- und Schluffanteil getrennt. Das untere Grundwasserstockwerk ist das Entnahmestockwerk für die Trinkwassergewinnung.

Das Plangebiet befindet sich im künftigen Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Nach dem bisherigen Verfahrensstand wird das Plangebiet in der Schutzzone III B liegen. Für die geplanten Baumaßnahmen werden - in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde - die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten sein.

Für das Plangebiet hat das Büro bsp ingenieure, Braunschweig, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Danach steht das Grundwasser überwiegend oberflächennah an. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 nur eingeschränkt möglich ist.

Oberflächengewässer:

Das Plangebiet wird von einem Graben von West nach Ost gequert, der die Feldmark westlich von Kästorf in die Ise entwässert. Der Graben wird als Gewässer III. Ordnung geführt und ordnungsgemäß unterhalten.

## *Auswirkungen bei Durchführung der Planung und Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

### Grundwasser:

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung von 6.747 m<sup>2</sup> Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Für die Grundwasserneubildung fällt diese Bodenfläche mit ihrer Filterfunktion damit aus.

### Oberflächengewässer:

Das im Plangebiet vorhandene Grabengewässer wird erhalten und in eine Öffentliche Grünfläche eingebunden.

Die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßenflächen wird über eine Ableitung, die in den südlich verlaufenden Graben mündet, gewährleistet. Der Graben ist an eine bestehende Regenrückhalteanlage im benachbarten Baugebiet Hesegarten, die das Wasser verzögert in die Ise abgibt, angebunden.

Für die privaten Baugrundstücke, die unmittelbar an den zurzeit bestehenden Waldweg (Gemarkung Gamsen, Flur 12, Flurstück 137) grenzen, haben die Grundstückseigentümer dafür zu sorgen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern kann. Hierzu sind spezielle Voraussetzungen zu erfüllen, wie z. B. eine Geländeerhöhung oder flache Versickerungsanlagen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Versickerung des Niederschlagswassers ist vom Bauherrn gesondert zu führen. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Für die übrigen Baugrundstücke wird ein Regenwasserkanal vorgehalten, da die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versickerung nicht grundsätzlich angenommen werden kann. Kann der Nachweis der ordnungsgemäßen Versickerung hier nicht erbracht werden, ist das Baugrundstück an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Technische Details zur Versickerung des Niederschlagswassers sind dem Bericht „Baugrund-erkundung und Baugrundgutachten“ (bsp ingenieure, Braunschweig, 2015) zu entnehmen, das bei der Stadt Gifhorn eingesehen werden kann.

## *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge der Überbauung und Versiegelung wird durch die Kompensation von Bodenverlusten (s. Schutzgut Boden) und der Vorgabe der Versickerung von Niederschlagswasser in Teilbereichen des Plangebietes ausgeglichen.



## **Schutzgut Klima und Luft**

### *Bestandsaufnahme*

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

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

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den erfahrungsgemäß geringen schädlichen Immissionen eines Wohngebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### *Bestandsaufnahme*

Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht dem des ländlichen Raumes und wird durch die Landwirtschaft und durch die angrenzende Siedlungsrandbebauung geprägt. Eine ältere, besonders markante Eiche nordöstlich im Plangebiet hat für den Bereich ebenso wie der Eichenbestand im Seitenraum des Waldweges eine besondere Bedeutung. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist lt. Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 gering bis mittel.

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Dieses vorhandene Landschaftsbild wird sich insofern ändern, als dass der Ortsrand um rd. 110 m nach Westen verschoben wird und anstelle der Ackerfläche eine Wohnbebauung tritt.

### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

An seiner Südseite erhält das neue Wohnbaugebiet entlang des Grabens eine 10 Meter breite Öffentliche Grünfläche, die eine landschaftsgerechte Bepflanzung erhält. Der Gehölzbestand am Waldweg bleibt wie die prägende Eiche am Nordostrand des Plangebietes erhalten. Beide Grünelemente bewirken – zusammen mit dem Gehölz am Westrand außerhalb des Plangebietes - eine landschaftsgerechte Einbindung des Neubaugebietes in die offene Landschaft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können dadurch vermieden werden.

## Schutzgut biologische Vielfalt

### *Bestandsaufnahme*

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

Im Plangebiet selbst ist die ökologische Bedeutung der Ackerfläche gering. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Vielfalt durch den Verlust dieser Einzelfläche ist daher nicht gegeben.

Potenziell wertvolle Biotope wie Gehölze oder Graben werden im Plangebiet erhalten und können am Rande der Feldmark ihre bisherigen Funktionen aufrechterhalten werden.

### b) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

#### *Bestandsaufnahme*

Für die Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen sind im Plangebiet die Lärmimmissionen von der nahe gelegenen Bundesstraße 4, von der Hauptstraße und von einem Pumpenhäuschen, das der Feldberegnung dient, zu berücksichtigen. Zudem wird durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes selbst ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt, das sich insbesondere auf den Waldweg, über die das neue Baugebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen wird, auswirkt.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Für das Baugebiet Moorkamp II, das in einer Entfernung von 220 bis 450 m zur B4 liegt, wurde im Juni 2005 von einem Hannoveraner Gutachter- und Ingenieurbüro ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt. Die Übertragung dieser Ergebnisse auf den Bebauungsplan Nr. 14 „Waldweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf ergibt, dass Lärmbeeinträchtigungen von der B4 nicht zu erwarten sind.

Für die Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 13 „Hesegarten Nord“ wurde im Oktober 2005 eine schalltechnische Berechnung von einem Hannoveraner Gutachter- und Ingenieurbüro erstellt, das die Schallemissionen der Hauptstraße erfasst. Die Übertragung der Werte auf das jetzige Plangebiet zeigen, dass die Orientierungswerte für WA-Gebiete im jetzigen Plangebiet eingehalten werden.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen, die durch den Erschließungsverkehr aus dem Baugebiet selbst erzeugt werden, wird die Verkehrsprognose des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Gifhorn herangezogen. Danach ergibt sich, dass sich durch das Baugebiet mit ca. 14 Wohneinheiten die Lärmbelastung nur unwesentlich erhöht.

Lärmimmissionen im Plangebiet, die von dem Beregnungsbrunnen westlich des Plangebietes ausgehen, können unter bestimmten Voraussetzungen die Orientierungswerte der DIN 18005

„Lärmschutz im Städtebau“ überschreiten. Der Vorhabenträger wird daher im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, schallreduzierenden Maßnahmen an der Lärmquelle durchzuführen, um die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten.

Einzelheiten zum Lärmschutz sind in Kap. B 6 – Immissionsschutz – dargestellt.

c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ackerfläche voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Gehölze und Graben würden ebenfalls unverändert bleiben.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind Alternativflächen im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wird der Fläche „Waldweg Süd“ jedoch der Vorzug gegeben, da die Umweltbeeinträchtigungen im Vergleich geringer ausfallen.

### **5. Zusätzliche Angaben**

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zu Grunde.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- bsp ingenieure, Braunschweig, 2015: Erschließung Baugebiet „Waldweg-Süd“, Gifhorn-Kästorf - Baugrunderkundung und Baugrundgutachten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben auf allgemeinen Annahmen oder Prognosen und unterliegen damit einem Fehlerrisiko. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

c) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Waldweg-Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 15.460 m<sup>2</sup> befindet sich südlich des Waldweges in der Ortschaft Kästorf und schließt sich westlich an das Baugebiet Hesegarten an. Zurzeit werden die zukünftigen Bauflächen landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Planung soll die aktuell bestehende Nachfrage für Bauland gedeckt werden. Voraussichtlich werden etwa 14 Wohnbaugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

Das neue Baugebiet wird über einen Stichweg mit Wendeanlage erschlossen und ist dann über den bestehenden Waldweg an die Hauptstraße angebunden. Die Beseitigung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Straßen erfolgt über eine Ableitung in den südlich verlaufenden Graben, der an das bestehende Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hesegarten angebunden ist. Für die Niederschlagswasserbeseitigung von den Baugrundstücken wird eine Regenwasserkanalisation vorgehalten. Für die nördlichen Baugrundstücke im Plangebiet, die an den zurzeit bestehenden Waldweg angrenzen, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über geeignete Anlagen zwingend vorgeschrieben.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Prognostizierte erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche (ca. 6.747 m<sup>2</sup>)

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden)
- Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Bauflächen in Teilbereichen des Plangebietes (Schutzgut Wasser)
- Einbindung des Grabens in eine Öffentliche Grünfläche (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Erhalt eines Einzelbaumes und von Gehölzbestand am Waldweg (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaftsbild)

#### Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

##### Schutzgut Boden

- Anlage einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche (3.374 m<sup>2</sup>).

Die Ausgleichsmaßnahme im Ausgleichsflächenpool Wilsche wird von der Stadt Gifhorn auf Kosten des Vorhabenträgers umgesetzt und ist durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung des Neubaugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen.

## Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung/ Verminderung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzen und Tiere		Erhalt Grabenbiotop Erhalt von Baumbeständen	Keine	Keine
Boden	6.747 m <sup>2</sup> stark überprägter Ackerboden (vorher Wertstufe 2; nachher Wertstufe 3)		Versiegelung	Anlage von 3.374 m <sup>2</sup> Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche (vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2)
Landschaftsbild	Ortsrand	Anlage und Erhalt von Grünelementen	Keine	Keine
Wasser	Grundwasserbildung	Versickerung des Niederschlagswassers in Teilbereichen des Plangebietes	Filterwirkung Boden	Keine

Bei allen Flächenangaben im Umweltbericht handelt es sich um gerundete Werte.

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

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

Die Grundstücke entlang des verlängerten Waldweges sind noch nicht erschlossen. Die weitere Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße. Die Erschließung wird durch die Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG) hergestellt. Dazu wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadt geschlossen.

## 2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Bereich der geplanten neuen Wohnbebauung stehen entweder im Eigentum der GEG oder der Stadt Gifhorn. Weiterer Grunderwerb ist nicht erforderlich. Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Grünflächen werden nach ihrer endgültigen Herstellung vom Erschließungsträger auf die Stadt Gifhorn übertragen.

## 3. Kosten / Finanzierung

Die Erschließungsmaßnahmen werden von der GEG durchgeführt. Der Stadt Gifhorn entstehen keine Kosten.

### E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet:</b>	15.460 m <sup>2</sup>
<b>Bisherige Nutzung:</b>	
Ackerland	14.410 m <sup>2</sup>
Wegefläche	920 m <sup>2</sup>
Grabenparzelle	130 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Festsetzungen:</b>	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.580 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.300 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	240 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	2.210 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	130 m <sup>2</sup>
geplante neue Wohneinheiten	ca. 14

## **II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

Um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild dieses Wohngebietes zu erzielen, wird aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB i.d.F.v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3, Abs. 4 und Abs. 6 NBauO i.d.F.v. 03.04.2012 (Nds. GVBL. S. 46) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 NKomVG i.d.F.v. 17.12.2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 16.12.2013 (Nds. GVBL. S. 307) eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan Nr. 14 „Waldweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, angrenzenden Bebauung sowie ein harmonisches Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Eines der Planungsziele ist es, die typischen Siedlungsstrukturen in einer zeitgemäßen Art und Weise im Plangebiet darzustellen. Die Baukörper sollen eine erkennbare Verwandtschaft an die vorherrschenden Siedlungsbilder darstellen. Dabei lässt die örtliche Bauvorschrift den Bauherren und Architekten genügend Raum für eigene Initiativen. Somit beschränken sich die Gebäude bezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachgestaltung sowie auf die Einfriedungen. Hierdurch wird außerdem einem monotonen Erscheinungsbild entgegengewirkt und Spielraum für die Wünsche der Bauherren gelassen. Dennoch soll ein ästhetisches Durcheinander, dass oft Neubaugebiete prägt, vermieden werden.

### **§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines**

1. Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplanes Nr. 14 „Waldweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf, um hier gestalterisch störende Ausreißer in Material und Farbe zu vermeiden.
2. Da auch die Gebäudehöhen in der vorliegenden ÖBV geregelt sind, wurde eine Bezugshöhe vorgegeben.
3. Um bei den Vorgaben zur farblichen Gestaltung möglichst konkrete Ziele und Richtlinien geben zu können, wurde die Farbkarte RAL-840-HR als Orientierung gewählt.
4. Damit auch Gebäude, die unterschiedlichen Eigentümern gehören (wie z.B. Doppelhäuser) einheitlich gestaltet werden und somit als ein Gebäude wirken, wurde die einheitliche Ausführung vorgeschrieben.

### **§ 2 Gebäudehöhen**

Für die Firsthöhen der Gebäude wurden Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen. Dies gilt ebenfalls für die vorgegebene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.



### **§3 Dächer**

Dächer und Fassaden von baulichen Anlagen bestimmen als wesentliches Merkmal das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden insbesondere für die Dachformen und –neigungen sowie die Materialien der Dächer und Fassaden konkrete Vorgaben gemacht, um ein gewisses Ortsbild zu gewährleisten, aber dennoch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zuzulassen.

Hier war abzuwägen zwischen einer streng homogenen Dachlandschaft und dem „Aufweichen“ der strengen Homogenität zugunsten der Zulässigkeit von ökologisch und energiewirtschaftlich sinnvollen und fortschrittlichen Technologien zur Energieeinsparung, Energieerzeugung oder Effektivitätssteigerung der verwendeten Energie.

Um die sinnvolle Nutzung regenerativer Energien und ökologischer Bauweisen zu ermöglichen, werden Solaranlagen, Glasflächen und mit Bepflanzungen begrünte Dächer zugelassen. Gleiche Regelungen wie für Solardächer gelten für Glasdächer, da diese in ihrer optischen Wirkung ähnlich sind. Glänzende Dachsteine und –ziegel werden aufgrund ihrer vergleichbaren optischen Wirkung wie Solaranlagen ebenfalls zugelassen. Mit Bepflanzungen begrünte Dächer sind ebenso zugelassen, da diese - über ihren ökologischen und energetischen Wert hinaus - auch optisch als Ergänzung der öffentlichen und privaten Grünstrukturen wie Bäume, Gehölze, Hecken oder Gebäudeberankungen als natürliches Element wirken und somit zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft beitragen.

Darüber hinaus gehören insbesondere Solar- und Gründächer heutzutage bereits zum alltäglichen Ortsbild und werden nicht mehr als Fremdkörper in der Dachlandschaft wahrgenommen. Eine Störung des harmonischen Siedlungsbildes erfolgt dadurch nicht. Die Zulassung von Gründächern sowie Solaranlagen und Glasflächen wurde daher für vertretbar erachtet.

Hingegen bunte Dachsteine wie z. B. in den Farben Hellblau, Grün, Weiß oder bunt gemustert werden jedoch als fremdartig und störend empfunden, da sie durch ihre Auffälligkeit zu stark ins Blickfeld des Betrachters rücken. Die Verwendung solcher Materialien wurde daher ausgeschlossen.

### **§ 4 Fassadenmaterialien**

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

### **§ 5 Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen**

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in dem vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet bei. Um eine

großzügige Wirkung dieses öffentlichen Bereiches unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind blickoffene Einfriedungen wie z.B. Holzstaket- oder Stabgitterzäune bis maximal 1,60 m zugelassen.

Ausgenommen hiervon sind Wandscheiben, die als Sichtschutz zwischen Terrassen bzw. Freisitzen erstellt werden dürfen, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m von der Verkehrsfläche einhalten.

Blickdichte Einfriedungen wie z.B. Mauern, Palisaden oder Metallplatten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, da von ihnen eine wandartige Wirkung ausgeht, die den ohnehin schmalen Straßenraum des Neubaugebiets von ca. 6 m Breite optisch zu sehr einschränken würde.

Diese Regelungen beziehen sich auf den Vorgartenbereich bis zur vorderen Baugrenze bzw. bis zu einer Tiefe von maximal 5 m, da dieses der Bereich ist, der für das Straßenbild von Bedeutung ist und auf die Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen. Ansonsten gelten die Vorgaben der NBauO.

Weiterhin sind die Bereiche von Straßeneinmündungen (Sichtdreiecke), für die aus Gründen der Verkehrssicherheit Einfriedungen lediglich bis maximal 80 cm Höhe zulässig sind, geregelt.

Die Wahl des Materials der Einfriedungen und Sichtschutzvorkehrungen ist freigestellt, um individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen. Um einen höheren Anreiz zu „lebenden“ Einfriedungen mit Gehölzen und Hecken zu schaffen, gibt es hierzu Sonderregelungen. Diese sind in der Höhe nicht beschränkt, da sie in der Regel weniger als Grundstückseinfriedung sondern als grüne Gartengestaltung und ein natürliches Element wahrgenommen werden.

Gifhorn, 17.10.2016



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

