



# Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 24  
"Kreuzkamp - Heisterkamp",  
2. Änderung

# Inhalt

## I) Bebauungsplan<sup>1</sup>

### A) Allgemeines

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
4. Fachplanungen
5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

### B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Flächen für Gemeinbedarf
3. Straßenverkehrs- und Wegeflächen
4. Ver- und Entsorgung
5. Vorbeugender Brandschutz
6. Altablagerungen
7. Denkmalpflege
8. Grünflächen
9. Grünordnung und Landschaftspflege
10. Örtliche Bauvorschrift
11. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen
12. Ablauf des Planverfahrens
  - 12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 12.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
  - 12.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

### C) Umweltbericht

1. Einleitung
  - 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes
  - 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - 2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
  - 2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung
  - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen
  - 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten
  - 2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionschutzgesetz

---

<sup>1</sup> Mitarbeiterinnen: Maike Klesen, Juliana Jurisch, Dilek Dageri, Petra Reip.

3. Zusatzangaben

- 3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung
- 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 3.4 Quellenangaben

**D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

- 1. Ziele der Planung
- 2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

**E) Realisierung der Planung**

- 1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

**F) Flächenbilanz**

**G) Verfahrensvermerk**

## I) Bebauungsplan

### A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP)<sup>2</sup> ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Stadtbahnhof Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 43.000 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 30.06.2018).

#### 1. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017<sup>3</sup> und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig)<sup>2</sup> die Funktion eines Mittelzentrums (II 1.1.1 (7)) zugewiesen.

Sie ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4 (10)) sowie Tourismus (III 2.4 (10)).

Die Bundesstraße B 4 und die Bundesstraße B 188 sind dort als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Das Stadtgebiet wird in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durch Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) erschlossen.

Für das Plangebiet ist bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt (II 1.1).

Mit der vorliegenden Planung soll im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 "Kreuzkamp - Heisterkamp", 2.Änderung im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden die Nachverdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird in der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ am „Calberlaher Damm“ das Planzeichen für Gebäude für öffentliche Einrichtung zusätzlich in die Planfestsetzungen aufgenommen.

Im Rahmen der 1. Änderung ist für eine Bebauung an der „Ahlbecker Straße“ eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgestellt worden, waren umfangreiche textliche Festsetzungen getroffen worden, auf die in Zukunft verzichtet werden kann, da das Baugebiet dort

---

<sup>2</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig

<sup>3</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2017 (LROP)

bereits vollständig bebaut ist. Im RROP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bauleitplanerisch gesichert festgelegt. Die Stadt erachtet ihre Ziele insofern als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

## **2. Entwicklung des Plans / Rechtslage**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1977 ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Kreuzkamp – Heisterkamp" als allgemeines Wohngebiet und Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen für Kirche und schulische Zwecke dargestellt. Die bewaldete Binnendüne südlich der „Flatower Straße“ ist als Grünfläche erfasst. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden in den allgemeinen Wohngebieten die Baugrenzen weiter gefasst. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen wird auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt. Für neue Bebauungen werden an den Versiegelungsgrad gekoppelte Anpflanzungen festgesetzt. Die Teile der Binnendüne an der „Flatower Straße“, die bisher als nicht überbaubares Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren, werden künftig als Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

Da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für eingeschossige und 0,4 für bisher zweigeschossige Bebauung im gesamten Plangeltungsbereich nicht verändert wird, werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine grundsätzlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht zuvor bereits zulässig gewesen wären.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten.

Dem Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

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

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 "Kreuzkamp - Heisterkamp", der am 30.11.1967 in Kraft getreten ist und seine 1. Änderung, die am 31.10.2003 in Kraft getreten ist, zugrunde. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Kreuzkamp - Heisterkamp" umfasst eine Fläche von rund 31,70 ha. Im Einzelnen handelt es

sich dabei um rund 25,90 ha allgemeine Wohngebiete, 2,92 ha Straßen und Wegeflächen, 1,27 ha Flächen für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmungen, 0,88 ha Grünflächen und im Umfang von 0,1 ha einer Waldsaumzone. Für die allgemeinen Wohngebiete für die klassischen Einfamilienhäuser ist eingeschossige Bauweise bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugelassen. In den Bereichen für den Geschosswohnungsbau wird zwei- und dreigeschossige Bauweise bei einer GRZ von 0,4 für offene Bauweise festgesetzt. Um die Nachverdichtung und eine möglichst flexible Ausnutzung der großen Grundstücke zu ermöglichen, wird die Baugrenze so weit wie möglich gefasst. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet, und die bisher festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für Sichtdreiecke entfallen. Die Sichtfelder sind künftig entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) frei zu halten. Um im gesamten Plangeltungsbereich einheitliche Regelungen zu treffen, wird weitgehend auf die dezidierten textlichen Festsetzungen für den Bereich der 1. Änderung verzichtet. Dort ist die Bebauung bereits vollständig realisiert, sodass diese Regelungen entbehrlich sind.

Um auch für die Zukunft eine angemessene Gestaltung und Durchgrünung des Quartiers zu gewährleisten, wird eine an den Grad der neuen zusätzlichen Versiegelung geknüpfte Anpflanzfestsetzung getroffen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum auf den Grundstücken zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Um dafür Sorge zu tragen, dass der Straßenraum nicht durch unmittelbar an der Straßenkante errichtete Garagen oder Stellplätze beeinträchtigt wird, wird bestimmt, dass Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch nicht überdachte Stellplätze, Anlagen für Elektromobilität und Fahrradabstellanlagen zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten örtlichen Bauvorschrift „Gifhorn Stadt – Südostbereich“. Diese Bauvorschrift ist zeitgleich mit dem Bebauungsplan im Bauleitplanverfahren. Dort werden Regelungen zu Gebäudehöhen und Dachformen sowie zu Stellplätzen im Verhältnis zur Wohnfläche je Wohneinheit getroffen. Die künftige örtliche Bauvorschrift ist zu beachten.

#### **4. Fachplanungen**

Für die Stadt Gifhorn bestehen folgende Fachplanungen:

- Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn 2002
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994.

Da der zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 24 "Kreuzkamp - Heisterkamp" bereits 1967 in Kraft getreten ist, sind den genannten Fachplanungen keine relevanten Aussagen zu entnehmen, die Änderungen der Planfestsetzungen zur Folge hätten.

## **5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Mit der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 "Kreuzkamp - Heisterkamp" und seiner 1. Änderung soll ermöglicht werden, innerhalb der südöstlichen Innenstadt in angemessener Weise weitere Bebauungen auf den großen Grundstücken zu ermöglichen. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird so dazu beigetragen, ressourcen- und flächenschonend Bereiche für weitere wohnbauliche Entwicklungen bereitzustellen, ohne Flächen in der freien Landschaft erstmals in Anspruch zu nehmen.

Die Straßen sind bereits vorhanden und ausgebaut. Die Erschließung von Gebäuden, die in zweiter Reihe entstehen, ist privatrechtlich zu sichern.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

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

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Kreuzkamp - Heisterkamp" und seiner 1. Änderung sind im Umfang von 26,60 ha allgemeine Wohngebiete für ein- und zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 bereits zuvor rechtskräftig festgesetzt gewesen.

Mit der 2. Änderung werden die Baugrenzen, die sich zuvor lediglich auf eine Bautiefe entlang der Straßen erstreckten, künftig so weit wie möglich gefasst, sodass den Anwohnern ermöglicht wird, ihre Grundstücke möglichst flexibel und effektiv auszunutzen. Die zuvor festgesetzte Geschossflächenzahl entfällt. An den Straßeneinmündungen entfallen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen als Sichtdreiecke, um auch hier die größtmögliche Flexibilität für die Anwohner bei der Nachverdichtung zu gewährleisten. In den Bereichen des Geschosswohnungsbaus wird künftig zwei- und dreigeschossige Bebauung zugelassen.

### **2. Flächen für Gemeinbedarf**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits 1,27 ha Flächen für Gemeinbedarf rechtskräftig festgesetzt. Dabei handelt es sich im Umfang von 0,59 ha um eine Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke und im Umfang von 0,58 ha um eine Fläche, die bisher ausschließlich für schulische Zwecke vorgesehen war. Am „Calberlaher Damm“ befindet sich im Einmündungsbereich „Bauernkamp“ und „Heisterkamp“ die ehemalige Berufsbildende Schule II. Dort ist mittlerweile die Kreismedienstelle eingerichtet. Um dieser Nutzung Rechnung zu tragen und für die Zukunft weitere Verwaltungsnutzungen an dieser Stelle zu ermöglichen, wird das Planzeichen hierfür zusätzlich in den Plan aufgenommen. Dort wird die Gebäudehöhe im Hinblick auf die ein- und zweigeschossige Bebauung in der Nachbarschaft auf maximal dreigeschossig begrenzt. So werden einerseits Spielräume eröffnet und andererseits wird dafür Sorge getragen, dass das Ortsbild in angemessener Weise gestaltet wird.

### **3. Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege werden unverändert in die Festsetzungen der 2. Änderung übernommen.

Alle Straßen sind bereits hergestellt und gewidmet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren einheitliche Sichtdreiecke enthalten. Im Sinne der flexibleren Ausnutzung der Baugrundstücke auch in den Einmündungsbereichen und da die Sichtfelder ohnehin abhängig vom Straßenausbau und der zulässigen Geschwindigkeit auf den kreuzenden Straßen sind, wird künftig auf diese verzichtet. Die Sichtfelder sind entsprechend der Richtlinien für den Ausbau von Straßen (RASt 06) zu beachten, ohne dass es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind bereits vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Das Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern oder zu bewirtschaften. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz kann nur gedrosselt erfolgen. Um die geordnete Oberflächenentwässerung zu gewährleisten, ist festgesetzt worden, dass die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenentwässerung bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein muss. Dabei wird Bezug genommen auf § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB.

#### **5. Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die konkreten Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Der Brandgrundsatz für Allgemeine Wohngebiete beträgt  $48\text{m}^3/\text{h}$  für die Dauer von zwei Stunden.

#### **6. Altablagerungen**

Altablagerungen und/oder Kriegseinwirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Parallel zum Planverfahren wird jedoch eine Luftbildauswertung im Hinblick auf mögliche Abwurfkampfmittel beantragt. Die Ergebnisse werden berücksichtigt.

#### **7. Denkmalpflege**

Denkmale oder archäologische Fundstätten sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde auftreten, so sind diese zu sichern und der Denkmalbehörde zu melden.

#### **8. Grünflächen**

Südlich der „Flatower Straße“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan im Umfang von ca. 0,62 ha eine bewaldete Binnendüne als Grünfläche für eine Parkanlage erfasst. Die Festsetzung wird in den rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Um im Osten einen angemessenen Saumzone zu dem Baumbestand zu sichern, wird eine ca. 0,1 ha große Saumzone festgesetzt. So ist der erforderliche Abstand auch im Hinblick auf möglichen Windbruch gewährleistet.

Am Ende der Straße „Uhlenhorst“ befindet sich ein ca. 0,19 ha großer Kinderspielplatz. Auch dieser ist als Grünfläche in den Planfestsetzungen bereits des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten.

An der Flatower Straße werden im Umfang von ca. 0,7 ha einer der typischen Gifhorer Binnendünen, die bisher als nicht überbaubare allgemeine Wohngebiete festgesetzt waren,

als Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. So kann einerseits die Vernetzung der Trittsteinbiotope in dem Quartier gesichert werden und andererseits kann die faktische Aufwertung des Bereiches gegenüber dem bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme für Eingriffe an anderen Stellen zugeordnet werden.

## 9. Grünordnung und Landschaftspflege

Der Planung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 „Kreuzkamp - Heisterkamp“ und seine 1. Änderung zugrunde, wonach alle Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Um im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes eine Vorsorge für die Gestaltung zu treffen, wird bestimmt, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche je ein heimischer, standortgerechter Baum wie Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Kiefer oder eine heimische Obstbaumsorte als 2 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen ist.

Die Vorgehensweise wird als angemessen erachtet, um die Nachverdichtung im bestehenden Quartier verträglich zu gestalten.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten. Das heißt z. B., dass unmittelbar vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Im Planbereich befinden sich an verschiedenen Stellen am „Calberlaher Damm“ ca. 0,2ha und an der „Flatowerstraße“ im Umfang von 0,7 ha Reste der typischen Gifhorner Binnendünen in Bereichen, die zuvor als Allgemeine Wohngebiete oder Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt waren. Diese Bereiche werden nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Als Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziel wird ein Eichen-Mischwald trockener Standorte (WQT) festgelegt. Nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag von 2013 ist dieser Biotoptyp mit der Wertstufe 5 bewertet. Als faktisches Baugebiet aus bebauten Bereichen und Ziergärten steht dem die Wertstufe 1 gegenüber. Die Aufwertung auf diesen Flächen steht zur Zuordnung als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu Eingriffen an anderer Stelle zur Verfügung (gem. § 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB).

## 10. Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Kreuzkamp - Heisterkamp“, 2. Änderung befindet sich im geplanten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Gifhorn Stadt – Südostbereich – Kreuzkamp/Heisterkamp“. Dort werden insbesondere Regelungen zur Dachform und zu den Gebäudehöhen getroffen. Darüber hinaus wird in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt, wieviel Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen sind. Die örtliche Bauvorschrift wird in Zukunft zu beachten sein.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Kreuzkamp - Heisterkamp“, 1. Änderung besteht eine rechtskräftige örtliche Bauvorschrift, die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung ist. Die Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift gelten unverändert.

## 11. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 09.05.2019 teilt die **Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.*

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Am 15.05.2019 ergänzt sie wie folgt:*

*Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 24 „Kreuzkamp – Heisterkamp“, 2. Änderung verläuft unsere Richtfunkstrecke HY1179-HY0899.*

*Die Projektgebiete des Bebauungsplan Nr. 26 „Gifhorn Süd I“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum Margaretenhof West“, 6. Änderung sind frei von Richtfunk.*

*Wenn die neuen Gebäude nicht höher als die bisherige Bebauung sind haben wir keine Einwände.*

*In der Anlage "Gifhorn Bbpl 24\_Trassenschutz Report" finden Sie in der Datei „Trassendaten.csv“ die Daten der beschriebenen Richtfunkstrecke. Die beigefügten Shapes sind im Koordinatensystem WGS84 und können in ein Geo-Daten Programm geladen werden.*

*Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.*

*Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt.*

Mit Schreiben vom 09.10.2020 teilt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** Folgendes mit:

*In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.*

*Weiterführende Dokumente:*

*Kabelschutzanweisung Vodafone*

*Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland*

Am 23.09.2020 teilt die **EWE NETZ GmbH** ihre folgenden Anregungen mit:

*Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.*

*Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.*

*Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.*

*Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt*

#### **- Baugrund**

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** teilt am 13.06.2019 Folgendes mit:

*Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch. / Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:*

*Grundsätzlich begrüßen wir die hier angestrebte Nutzung von zur Bebauung geeigneten Freiflächen im Sinne einer Nachverdichtung. Diese kann einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme als Bestandteil der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie leisten.*

*Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:*

*Im Untergrund der Planungsgebiete treten wasserlösliche Gesteine nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unwahrscheinlich sind.*

*Formal werden die einzelnen Planungsgebiete in die Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 - eingestuft. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind bei Bauvorhaben für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.*

*Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.*

*Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/ NA: 2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.*

*Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.*

#### **-Klimaschutz und Klimaanpassung**

Mit Schreiben vom 14.06.2019 gibt die KONU folgenden Planungsbeitrag:

*Beispielhafte Maßnahmen der Klimaanpassung und des –schutzes sind eine Gebäudebegrünung - meist in Form von Gründächern, die unter Verwendung umweltfreundlicher Folie mindestens auf Nebenanlagen festgesetzt wird oder wasserdurchlässige Pflasterflächen. Weitere Vorschläge finden sich in der Stellungnahme der KONU zur örtlichen Bauvorschrift „Gifhorn Stadt-Südostbereich“.*

*Aus Erfahrung plädieren wir grundsätzlich für kleinkronige Laubbäume auf den Baugrundstücken, weil großkronige Bäume mit der Zeit oftmals als erdrückend empfunden werden oder schlicht der Raum nicht ausreicht. Hier eignen sich insbesondere Obstbäume.*

Mit Schreiben vom 23.10.2020 erging folgende ergänzende Information:

*Wir möchten dennoch nochmals betonen, dass dabei gemäß § 1 (5) BauGB ein besserer Klimaschutz bzw. -anpassung erreicht werden könnte. Maßnahmen der „Doppelten Innenentwicklung“ wie beispielsweise Gründächer- und Wände , zumindest an Nebenanlagen, wasserdurchlässige Pflasterflächen und festgelegte Frischluftkorridore müssten dazu im Bebauungsplan ergänzend festgelegt werden.*

Weiter weisen darauf hin, dass es Fördermöglichkeiten für klimaschützendes und -angepasstes Bauen gibt.

Viele weitere Informationen und Vorschläge, aus denen man die für Gifhorn passenden nachahmen könnte, finden sich online, z.B. Bundesumweltamt: Praxishilfe „Klimaanpassung in der räumlichen Planung“

[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/klimaanpassung\\_in\\_der\\_raeumlichen\\_planung\\_praxishilfe.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/klimaanpassung_in_der_raeumlichen_planung_praxishilfe.pdf);

Bundesamt für Naturschutz: Broschüre „Doppelte Innenentwicklung - Perspektiven für das urbane Grün“

[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/planung/siedlung/Dokumente/DOPI\\_Brosch.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/planung/siedlung/Dokumente/DOPI_Brosch.pdf);

Kursbuch der Stadt Karlsruhe: tabellarischer Maßnahmenkatalog (S. 66 ff)

[https://www.karlsruhe.de/b3/gruene\\_stadt/ziele/HF\\_sections/content/ZZmJI7n8GXjebFL/ZZng6bF](https://www.karlsruhe.de/b3/gruene_stadt/ziele/HF_sections/content/ZZmJI7n8GXjebFL/ZZng6bF)

[eoamdO7/Kursbuch\\_Gruene\\_Stadt.pdf](https://www.karlsruhe.de/b3/gruene_stadt/ziele/HF_sections/content/ZZmJI7n8GXjebFL/ZZng6bF_eoaMdO7/Kursbuch_Gruene_Stadt.pdf)

## - Archäologie

Mit Schreiben vom 22.10.2020 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgenden Planungsbeitrag:

*Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; [ingo.eichfeld@gifhorn.de](mailto:ingo.eichfeld@gifhorn.de)) gemeldet werden müssen*

*(§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).*

## - Kampfmittelbeseitigung

Das **LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt mit Schreiben vom 29.09.2020 Folgendes mit:

*Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.*

## 12. Ablauf des Planverfahrens

### 12.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 15.05.2019 bis 31.05.2019 durchgeführt.

#### 12.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 08.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.06.2019 aufgefordert.

#### 12.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 „Kreuzkamp - Heisterkamp“ wird erforderlich, um in der südöstlichen Innenstadt in zentraler Lage die effektive Ausnutzung der großen Baugrundstücke zu ermöglichen und im Bereich des Geschosswohnungsbaues nachverdichten zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 31,70 ha, von denen ca. 25,90 ha rechtskräftig als allgemeine Wohngebiete festgesetzt wurden. Darüber hinaus werden im Umfang von ca. 2,92 ha die bestehenden Straßen erfasst. Gemeinbedarfsflächen im Umfang von ca. 1,27 ha und Grünflächen im Umfang von 0,81 ha sowie eine Waldsaumzone werden ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zur Sicherung der noch vorhandenen typischen Gifhorner Dünenstrukturen werden im Umfang von 0,9ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel eines Eichen-Mischwaldes trockener Standorte festgesetzt.

Die Änderung gegenüber den rechtskräftigen Planungen erstreckt sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen und in Teilbereichen auf eine künftige höhere Geschossigkeit für Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. In Abhängigkeit von der neuen Versiegelung wird bestimmt, dass je 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Durch die Planung wird zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Bestand die Nachverdichtung ermöglicht und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zur Vermeidung gänzlich neuer Eingriffe am Übergang zur freien Landschaft beigetragen.

#### 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Bodens
- Schutz von Kulturgütern
- Klimaschutz

Dabei werden folgende Gesetze u. a. berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und dem Landschaftsplan abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Informationen sind u. a. aus den interaktiven niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Minimierung von Eingriffen beizutragen sowie ein angemessenes Maß an Ausgleich für die Eingriffe zu sichern.

## **2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### 2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die zur Planung herangezogenen Flächen sind Gegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem Bebauungsplan sind die Baugrenzen auf eine Bautiefe entlang der Straßen beschränkt. Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe es bei den großen, nicht bebaubaren Gartenbereichen. Ein Aufstocken von Geschosswohngebäuden wäre nicht oder nur sehr begrenzt möglich.

Bei Verzicht auf diese Planung würden die bestehenden Gartenbereiche erhalten bleiben. Um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung decken zu können, müssten an anderer Stelle am Ortsrand Flächen für eine erstmalige Bebauung in Anspruch genommen werden.

### 2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die Prüfung

erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn
- die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

#### **a) Schutzgut Mensch**

Durch die vorliegende Planung wird ermöglicht, im Rahmen der bereits rechtskräftig festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 die Grundstücke im Plangebiet flexibler und effizienter auszunutzen. Dem Wohnraumbedarf der Gifhorer Bürger und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken kann im Bestand Rechnung getragen werden. Durch diese Maßnahme kann auch dem Generationswechsel innerhalb des bestehenden Quartiers für eine zeitgemäße Bebauung entsprochen werden. Größere Häuser können z. B. von jungen Familien bezogen werden, während die ältere Generation barrierefrei in den hinteren Gartenbereichen bauen kann.

Durch die gewählten großzügig gefassten Baugrenzen kann im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden dazu beigetragen werden, an anderer Stelle Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Planbegleitend ist die Auswertung der Luftbilder im Hinblick auf Abwurfkampfmittel beantragt worden. Sollten sich hier Hinweise auf Kampfmittel ergeben oder bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe der vorgefundenen Biotope und das Vorkommen gefährdeter Arten dar. Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn
- MAP-Server Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Der Plangeltungsbereich ist derzeit durch die Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau-Bebauung geprägt. Die Gärten stellen sich überwiegend als neuzeitliche Ziergärten dar. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten im Planbereich liegen bisher nicht vor. Das Artenschutzrecht gilt jedoch stets und unmittelbar und ist zu beachten.

Sowohl im Hinblick auf die Flora und die Fauna im Plangebiet, das durch neuzeitliche Ziergärten und im Bereich der Geschossbauten durch Rasenflächen geprägt ist, werden keine wesentlichen Veränderungen oder Beeinträchtigungen durch die Bebauung im Rahmen der bereits zuvor zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 erwartet.

### **c) Schutzgut Fläche**

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind 26,6 ha allgemeine Wohngebiete festgesetzt, für die eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei eingeschossiger und 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise der zulässige Ausnutzungsgrad vorgegeben ist. Aufgrund dieser Festsetzungen sind im allgemeinen Wohngebiet mit der GRZ 0,3 maximal 8,04 ha versiegelbar. In den allgemeinen Wohngebieten mit der GRZ 0,3 sind nach wie vor maximal 4,92 ha Fläche durch Bebauung versiegelbar. Nach der BauNVO von 1962 wäre darüber hinaus die vollständige Versiegelung der Grundstücke zulässig gewesen. Dies ist künftig auf eine maximale Überschreitung der GRZ von 50 %, also auf die maximale GRZ von 0,45 bzw. 0,60 beschränkt. Durch die Veränderung und flexiblere Gestaltung der Baugrenzen wird die effektivere und flexiblere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne dass neue Flächen an anderer Stelle erstmals für die Bebauung in Anspruch genommen würden.

### **d) Schutzgut Boden**

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 bereits rechtskräftig festgesetzt. Da die Grundflächenzahl nicht Gegenstand der Änderung ist, werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben.

### **e) Schutzgut Wasser**

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 bereits rechtskräftig festgesetzt. Da die Grundflächenzahl nicht Gegenstand der Änderung ist, werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben.

### **f) Schutzgut Klima und Luft**

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 bereits rechtskräftig festgesetzt. Da die Grundflächenzahl nicht Gegenstand der Änderung ist, werden sich keine erheblichen Veränderungen, noch Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben.

## g) Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im Planbereich ist durch die bestehende Einfamilienhaus-Bebauung und die Geschosswohnungsbauten mit den zugehörigen Ziergärten bzw. Zierrasenflächen geprägt. Durch die Erweiterung der Baugrenzen und die damit mögliche flexiblere, effizientere Ausnutzung der Grundstücke wird sich keine erhebliche Veränderung gegenüber dem bisherigen Zustand ergeben. Um positiv auf das Ortsbild einzuwirken, wird bestimmt, dass je angefangene 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. So wird die Quartiersdurchgrünung gesichert. Zur Sicherung der noch vorhandenen typischen Gifhorner Dünenstrukturen werden im Umfang von 0,9ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel eines Eichen-Mischwaldes trockener Standorte festgesetzt.

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 „Kreuzkamp - Heisterkamp“ ergeben sich durch die 2. Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die Planung an sich trägt zur Nachverdichtung und somit zur Vermeidung von Eingriffen an anderer Stelle bei. Um im Hinblick auf das Ortsbild gestalterisch einzuwirken, wird bestimmt, dass für künftige Neubebauungen angekoppelt an den Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken heimische standortgerechte Bäume zu pflanzen sind.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten. Das heißt z. B., dass unmittelbar vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

#### - Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt im Planbereich. Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hätte die Möglichkeit bestanden, die Grundflächenzahl höher festzusetzen und so eine noch effektivere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Im Hinblick auf die bestehende Nachbarschaft und das Ortsbild wurde jedoch an der rechtskräftigen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgehalten. Im Rahmen der neu definierten Baugrenzen bestehen ausreichend Spielräume, die großen Grundstücke effektiv zu nutzen. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird dies als die angemessene Lösung erachtet.

## 2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet mit Grünanlagen. Vorhaben, die gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer Genehmigung bedürften, werden im Plangebiet nicht entstehen. Störfallbetriebe sind nicht zu erwarten.

## **3. Zusatzangaben**

### 3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig) und der Flächennutzungsplan mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Stadt insbesondere auch auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB angewiesen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 „Kreuzkamp - Heisterkamp“ wird erforderlich, um in der südöstlichen Innenstadt in zentraler Lage die effektive Ausnutzung der großen Baugrundstücke zu ermöglichen und im Bereich des Geschosswohnungsbaues nachverdichten zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 31,70 ha, von denen ca. 25,90 ha rechtskräftig als allgemeine Wohngebiete festgesetzt wurden. Darüber hinaus werden im Umfang von ca. 2,92 ha die bestehenden Straßen erfasst. Gemeinbedarfsflächen im Umfang von ca. 1,27 ha und Grünflächen im Umfang von 0,81 ha sowie eine Waldsaumzone werden ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Zur Sicherung der noch vorhandenen typischen Gifhorner Dünenstrukturen werden im Umfang von 0,9ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel eines Eichen-Mischwaldes trockener Standorte festgesetzt.

Die Änderung gegenüber den rechtskräftigen Planungen erstreckt sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen und in Teilbereichen auf eine künftige höhere Geschossigkeit für Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. In Abhängigkeit von der neuen Versiegelung wird bestimmt, dass je 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Durch die Planung wird zur Bereitstellung von Wohnbauflächen im Bestand die Nachverdichtung ermöglicht und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zur Vermeidung gänzlich neuer Eingriffe am Übergang zur freien Landschaft beigetragen– Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

### 3.4 Quellenangaben

- 📁 Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- 📁 Landschaftsplan Gifhorn
- 📁 MAP-Server NLWKN
- 📁 Niedersächsischer Kartierschlüssel; Olaf von Drachenfels

## D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

### 1. Ziele der Planung

Die Aufstellung der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 „Kreuzkamp - Heisterkamp“ wird erforderlich, um in der südöstlichen Innenstadt in zentraler Lage die effektive Ausnutzung der großen Baugrundstücke zu ermöglichen und im Bereich des Geschosswohnungsbaues nachverdichten zu können. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 31,70 ha, von denen 26,6 ha als allgemeines Wohngebiet, 1,27 ha als Flächen für Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmungen, 0,81 ha als Grünflächen und 0,1 ha als Saumzone festgesetzt werden. Im Umfang von 2,92 ha werden die bestehenden Straßen erfasst. Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erstreckt sich im Wesentlichen auf die Baugrenzen und die Geschosshöhe im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Garagen und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. In Abhängigkeit von der neuen Versiegelung wird bestimmt, dass je 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein heimischer standortgerechter Baum zu pflanzen ist.

Zur Sicherung der noch vorhandenen typischen Gifhorner Dünenstrukturen werden im Umfang von 0,9ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel eines Eichen-Mischwaldes trockener Standorte festgesetzt.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bauleitplanung ermittelt. Dieses erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen in erster Linie beim Schutzgut Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft sind durch die Planung der Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden), die Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Flächen (Schutzgut Wasser) vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Nachverdichtung auf den privaten Grundstücken. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ist ein heimischer, standortgerechter Baum auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

Im Planbereich befinden sich darüber hinaus an verschiedenen Stellen am „Calberlaher Damm“ ca. 0,2ha und an der „Flatowerstraße“ im Umfang von 0,7 ha Reste der typischen Gifhorner Binnendünen in Bereichen, die zuvor als Allgemeine Wohngebiete oder Flächen

für Gemeinbedarf festgesetzt waren. Diese Bereiche werden nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Als Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziel wird ein Eichen-Mischwald trockener Standorte (WQT) festgelegt. Nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag von 2013 ist dieser Biotoptyp mit der Wertstufe 5 bewertet. Als faktisches Baugebiet aus bebauten Bereichen und Ziergärten steht dem die Wertstufe 1 gegenüber. Die Aufwertung auf diesen Flächen steht zur Zuordnung als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu Eingriffen an anderer Stelle zur Verfügung (gem. § 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB).

Die vorliegende Planung stellt einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei gleichzeitiger Vermeidung der Inanspruchnahme neuer, bisher unbebauter Flächen in der freien Landschaft dar – Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Im Juli/August 2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im September/ Oktober 2020 die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Seitens der Leitungsträger wurde auf einzelne im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift befindliche Leitungen und die Schutzanweisungen hingewiesen. Eine Luftbildauswertung ist erfolgt und ergab keine konkreten Hinweise auf Abwurfkampfmittel. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wies jedoch auf einen allgemeinen Kampfmittelverdacht hin. Ferner wurde seitens des Kreisarchäologen auf die Erfordernisse der archäologischen Denkmalpflege hingewiesen.

Stellungnahmen Dritter sind lediglich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangen. Für den Bereich gibt es die Erkenntnis, dass maximal 30% der versiegelten Flächen an die Kanalisation angeschlossen werden könnten. Dies ist bereits durch die bestehenden Straßen weitgehend ausgeschöpft. Der ASG regte insofern an, darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern oder zu bewirtschaften ist. Dies wird durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB gesichert.

Auf Grund der Größe der Grundstücke besteht im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl ausreichend Spielraum und genügend Potential, um zusätzlichen Wohnraum auf den bereits bebauten Grundstücken zu schaffen.

Anregungen von privater Seite wurden während der öffentlichen Auslegung nicht gegeben.

Weitere Stellungnahmen sind zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1(7) BauGB gemacht worden und führten nicht zu Änderungen der Planfestsetzungen, die eine weitere Beteiligung erforderlich gemacht hätten.

## **E) Realisierung der Planung**

### **1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich. Alle Straßen sind bereits vorhanden und ausgebaut.

#### F) Flächenbilanz

<b>Plangebiet</b>	ca.	31,70 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca.	25,90ha
Flächen für Gemeinbedarf Schule / kirchliche Verwaltung	ca.	1,27 ha
Öffentliche Grünflächen, Parkanlage, Kinderspielplatz	ca.	0,88 ha
Waldsaumzone	ca.	0,10 ha
Öffentliche Straßen und Wegeflächen	ca.	2,92 ha
Davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca.	0,90ha

#### G) Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 07.12.2020 durch den Rat der Stadt Gifhorn unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Gifhorn, den 18.01.2021

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

