

URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 83/97 „Jägerhof“ mit ÖBV der Stadt Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 und der Änderung des LROP 2002 (Nds. GVBI 2002 S. 738) Mittelzentrum und dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen (D 1.4 03).

Darüber hinaus ist die Stadt Gifhorn **Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (D 1.5 03), Standort mit der Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.5 03), Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 3.8 06) sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr (D 3.8 06)**. Der Bereich des Internationalen Mühlenmuseums ist als **regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (D 3.8 05) festgelegt**. Die Ortschaft Gifhorn liegt auch in einem **Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (D 3.9.1 07)**. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, für den im RROP ein **Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 10)**, ein **Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 2.1 11)** sowie ein **Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04)** dargestellt ist.

Der Restaurant- und Hotelbetrieb ist bereits seit Jahrzehnten östlich der Ise, nördlich der B 188 vorhanden und hat sich zu einem beliebten Ausflugslokal für die Bewohner von Gifhorn und Umgebung entwickelt. Durch die Angebote im Freizeitbereich (Bootsverleih an der Ise) sowie Möglichkeiten für Wanderer und Radler im Nahbereich von Gifhorn bietet die Lage in der Nähe des internationalen Mühlenmuseums gerade auch für Familien mit Kindern ein vielseitiges Angebot in der freien Natur. Insofern werden die Vorgaben aus dem RROP (Vorsorgegebiet für Erholung sowie Natur und Landschaft) auch in angemessener Weise ohne Beeinträchtigung dieser Funktionen genutzt.

Das vorhandene im Nordwesten angrenzende und teilweise überlagernde Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich belastet werden, da auch ohne die beabsichtigten baulichen Maßnahmen im Bereich des Sondergebietes die Landschaft durch Erholungssuchende genutzt wird. Mit einer Erhöhung der Anzahl der Besucher in diesem Bereich ist nicht zu rechnen. Der Bebauungsplan ist daher an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt (§ 1 Abs. 4 BauGB), zumal er aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

Die Stadt ist über die B 4 und B 188 sowie die Kreisstraßen 34, 82 und 114 sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Der nächste Autobahnanschluß besteht bei Wolfsburg und Braunschweig an die A 39 bzw. an die A 2 bei Braunschweig.

Die Stadt Gifhorn liegt an der Bahnstrecke Hannover - Berlin sowie der Nebenbahnstrecke Braunschweig - Uelzen und hat an beiden Strecken Haltepunkte.

Z. Zt. hat die Stadt Gifhorn ca. 42.950 Einwohner. Davon entfallen ca. 31.870 Einwohner auf die Ortschaft Gifhorn.

2.0 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn entwickelt. Für den Geltungsbereich enthält der Flächennutzungsplan eine Darstellung als „Sondergebiet - Hotel“ (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO). Ein kleiner Teilbereich im Nordosten ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a) und b) BauGB) dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Ostheide“ des Landkreises Gifhorn. Um das geplante Vorhaben (Hotelerweiterung) realisieren zu können, ist eine Ausnahme von der LSG-VO erforderlich. Der Landkreis will eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung durchführen. Dabei werden die Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitestgehend Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan kann zur Rechtskraft gebracht werden, bevor die Landschaftsschutzverordnung entsprechend geändert ist (siehe hierzu Urteil des BVerwG vom 09.02.2004 – BN 28.03).

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig enthält als Darstellung ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, das in einer Fläche östlich der Ise bis an die B 188 heranreicht. Dieser Bereich wird auch bei Änderung der LSG-VO durch den Landkreis innerhalb der LSG-VO belassen und ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB angepaßt ist.

Im Zuge der europäischen Gesetzgebung soll der Flusslauf der „Ise“ mit angrenzender Flussaue und den Nebenbächen als FFH-Gebiet ausgewiesen werden (*NUM, 2004*), so dass hier für das Vorhaben in diesem Bereich eine Ergänzung der naturschutzfachlichen Planungsunterlagen notwendig geworden ist. Daher wird für das Planvorhaben eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 c NNatG als Anlage der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 3c Umweltverträglichkeitgesetz für die Erweiterung der Hotelanlage „Morada“ in Gifhorn durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist der Begründung als **Anlage Nr. 1** beigefügt!

3.0 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zweck und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Um die betriebliche Entwicklung des bestehenden Hotels mit dem dazugehörigen Restaurationsbetrieb auch langfristig absichern zu können, ist die Erweiterung der Unterbringungsmöglichkeiten und damit der Bettenzahl erforderlich.

In der Hauptsache wird der Bustourismus das besondere Merkmal des Hotelbetriebes für die Zukunft darstellen. Dabei wird natürlich auch auf andere Gäste für den Hotelbereich und Tagesgäste für das Restaurant abgestellt. Da das Restaurant mit seinen angrenzenden Funktionsbereichen hauptsächlich aber für die Hotelgäste vorgesehen ist, muß für eine ausreichende Auslastung gesorgt werden. Um dieses Ziel erreichen zu können, muß das Angebot an Hotelzimmern entsprechend erweitert werden. Nur so ist sicher gestellt, daß der gesamte Hotelbetrieb (Unterbringung der Gäste **und** Versorgung) für die Zukunft auf eine wirtschaftliche Basis gestellt werden kann. Bei Erarbeitung des ursprünglichen Planentwurfes war davon ausgegangen, daß der Gesamtbetrieb in Bauabschnitten realisiert wird. Nunmehr ist aus den o.a. Gründen der Zeitpunkt gekommen, den 2. Abschnitt in dem erforderlichen Umfang zu errichten. Die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens ist nur gegeben, wenn die seinerzeit als ausreichend angesehene zulässige Geschoßfläche von 5.000 m² um das nunmehr vorgesehene Maß auf 8.500 m² erweitert werden kann.

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ist die Stadt Gifhorn Mittelzentrum. Nach der Definition des Landesraumordnungsprogramms haben Mittelzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich darum, den vorhandenen Restaurant- und Hotelbetrieb, der seit Jahrzehnten sehr gut besucht wird, planungsrechtlich in seinem Bestand zu sichern und dem Betriebsinhaber darüber hinaus die Möglichkeiten zu geben, den Hotelbetrieb zu erweitern. Die Stadt Gifhorn hält aus den vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis). Darüber hinaus wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erreicht, dass die bisher mangelhafte Anbindung des Grundstückes an die B 188 im Interesse der Sicherheit der Besucher und der Verkehrsteilnehmer, die die Bundesstraße nutzen, verbessert wird.

4.0 Planinhalt/Begründung

4.1 Sondergebiet-Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt und setzt ein „SO-Gebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung für den Bereich „SO-Hotel“ ist eine maximal zulässige Geschoßfläche von 8.500 m² festgesetzt. Dazu wird im Bebauungsplan die Regelung getroffen, dass bei der Berechnung der Geschoßfläche auch die Geschoßfläche zu berücksichtigen ist, die in anderen als den Vollgeschossen liegt sowie ihre Umfassungswände. Ferner sind dabei die dazugehörigen Treppenträume mit ihren Umfassungswänden zu berücksichtigen. Begründet wird das damit, dass durch diese planerische Regelung erreicht werden soll, dass die bauliche Nutzung auf dem Grundstück einen angemessenen Rahmen nicht überschreitet. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass die Anzahl der Vollgeschosse mit maximal zwei festgesetzt wird. Abweichend von der offenen Bauweise wird die Errichtung von Gebäuden zugelassen, die auch länger als 50,00 m sein dürfen. Dies wird dadurch begründet, dass Gebäude für die vorgesehene Erweiterung der bestehenden Hotelanlage aus betriebstechnischen Gründen erfahrungsgemäß länger als 50,00 m sein müssen.

4.2 Verkehrsflächen

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an der freien Strecke der B 188. Die verkehrliche Anbindung des „Sondergebietes“ erfolgt über eine Zu-

und Abfahrt im unmittelbaren Anschluß an den Bereich, der hier durch eine Lichtsignalanlage (Fußgängerampel) die Überquerung der Bundesstraße ermöglicht. Außerhalb dieser Zu- und Abfahrt ist an der Grenze zur 188 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Da die vorhandenen Fahrbahnmarkierungen auf der B 188 in diesem Bereich geändert werden mußten, wurde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel die gesamte Trasse der B 188 in einer Länge von ca. 90 m (gemessen von der Fußgängerampel) nach Westen und Osten mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dadurch war es nicht notwendig, für die Änderung der Fahrbahnmarkierungen auf der B 188 ein Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes durchzuführen.

Die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da die innere Erschließung privatrechtlich geregelt ist.

In einem Abstand von 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 188 ist nachrichtlich die Bauverbotszone im Bebauungsplan eingetragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BFStrG). Die in § 9 Abs. 2 Nr. 1 BFStrG benannte „Baubeschränkungszone“ ist nicht in den Planentwurf einzutragen, da das Planaufstellungsverfahren in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) durchgeführt wird.

4.3 Stellplätze

Nach den Vorgaben der Nieders. Bauordnung (§ 47 NBauO) hat der Bauherr die für die Nutzung des Vorhabens notwendigen Einstellplätze im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Im vorliegenden Fall ist zu dieser Frage auch eine konkrete Aussage in der Begründung zu treffen. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts scheitern nämlich Planungen, die in der Zulassung (also durch Baugenehmigung) auf Grund tatsächlicher Hindernisse (Einstellplätze können nicht in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden) nicht umsetzbar sind, bereits auf der Planungsebene.

Es handelt sich um die Realisierung eines Vorhabens, das insbesondere auch auf entsprechende Besucher abzielt, die mit PKW's oder Bussen von außerhalb anreisen. Es handelt sich somit nicht ausschließlich um einen Hotelbetrieb mit Restaurant von örtlicher Bedeutung.

Nach Angabe des Investors wird die notwendige Anzahl der Einstellplätze wie folgt ermittelt.

Vorhandene Zimmer

6 Betriebswohnungen (je 1 Bett)	=	6 Einstellplätze
6 Appartements = 12 Betten		
(Ansatz nach § 47 Nr. 6.3 - 4 Betten = 1 Einstellpl.)	=	3 Einstellplätze
68 Zimmer (64 DZ – 4 EZ) = 132 Betten : 4	=	33 Einstellplätze

Geplante Zimmer

80 Zimmer (70 DZ – 10 EZ) = 150 Betten : 4	=	<u>38 Einstellplätze</u>
		80 Einstellplätze

Anzumerken ist im Zusammenhang mit der Anzahl der Zimmer bzw. der Betten, daß bei den Gästen, die in Gruppen mit Bussen anreisen immer öfter der Wunsch geäußert wird, daß sie in Einzelzimmern untergebracht werden möchten. Diesen Wünschen soll insofern nachgekommen werden, daß der bisherige Anteil von Einzelzimmern (64 : 4) bei der Erweiterung entsprechend erhöht werden soll (70 : 10).

Für die Hotelanlage ist bei der Ermittlung der Größe für die Speise- bzw. Restaurant-räume pro Person eine Fläche von 1,5 m² in Ansatz zu bringen.

In der Endstufe ist davon auszugehen, daß eine maximale Personenzahl von ca. 294 anzusetzen ist (erforderliche Restaurantfläche ca. 462 m²). Z. Zt. ist eine Restaurantfläche von 477 m² vorhanden. Die vorhandene Fläche reicht aus, um eine Versorgung der Hotelgäste zu gewährleisten.

Auf dem Grundstück sind z. Zt. ca. 125 Stellplätze, 5 Busparkplätze und 3 Behindertenparkplätze vorhanden. Da diese vorhandenen Stellplätze in den letzten Jahren nie voll belegt waren, ist davon auszugehen, daß nach der geplanten Erweiterung die Anzahl von 80 Stellplätzen ausreichen wird. Seit Jahren wird die hohe Belegung der Hotelanlage durch Busreisen erzielt. Die vorhandenen Buseinstellplätze bleiben ohne Ansatz bei der Ermittlung der notwendigen Einstellplätze, um einen gewissen Puffer für Spitzenzeiten zu erhalten.

Wenn nach § 47 Nr. 6.1 NBauO ein Anteil des Restaurants als von örtlicher Bedeutung eingestuft wird, ergibt dies einen Ansatz von ca. 22 notwendigen Einstellplätzen (ca. 300 Personen : 10 = 30 Einstellplätze; davon ca. 75 % ergibt ca. 22 Stellplätze).

Auf dem Grundstück werden **120** Stellplätze nachgewiesen. Dabei bleiben die zusätzlichen 5 Busstellplätze sowie die 3 Behindertenstellplätze außer Ansatz. Außerdem ist festzustellen, daß Besucher aus der näheren Umgebung das Restaurant und insbesondere auch den Bootsverleih mit dem Fahrrad aufsuchen. Auf dem Grundstück ist daher die Abstellmöglichkeit für ca. 40 Fahrräder vorgesehen.

Aus den oben näher dargelegten Gründen kann daher davon ausgegangen werden, daß auch bei sich überschneidender Nutzung des Restaurants (Hotelgäste und sonstige Besucher) ein Bedarf von 102 erforderlichen Einstellplätzen ausreichen wird. Dabei sind die vorhandenen Parkplätze für 5 Busse sowie die 3 Behindertenstellplätze nicht mit einbezogen.

Die für die beabsichtigte Maßnahme erforderlichen Einstellplätze werden auf dem bestehenden Baugrundstück unter Berücksichtigung der Erweiterung hergestellt werden. In der Planzeichnung sind die dafür notwendigen Flächen entsprechend der Vorgaben aus der hochbaulichen Planung eingetragen.

5.0 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die Versorgung des Gebietes ist durch Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie und Erdgas sowie Telekommunikation vorhanden.

Die häuslichen Abwässer werden über ein eigenes Pumpwerk und eine Druckleitung über die öffentlichen Kanalisationseinrichtungen der städtischen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt. Nach Rücksprache mit der ASG sind die vorhandenen Einrichtungen auf dem Grundstück ausreichend, um das durch die geplante Erweiterung des Hotelbetriebes zusätzlich anfallende Abwässer ordnungsgemäß beseitigen zu können. Sollte die Abwassermenge sich grundlegend ändern, sind die vorhandenen Einrichtungen in

Abstimmung mit der ASG ein die neue Situation anzupassen. Es besteht im Übrigen Anschluß- und Benutzungszwang.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist der Nachweis zu erbringen, daß eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist. Hierbei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV zu beachten. Im Stadtgebiet besteht kein Anschluß- und Benutzungszwang für die Beseitigung des Oberflächenwassers über öffentliche Einrichtungen.

6.0 Brandschutz

Für den vorbeugenden Brandschutz sind die Trinkwasserleitungen ausreichend zu dimensionieren. Dabei ist zu beachten, daß ausreichend Hydranten angeordnet werden. Sollte sich bei der Realisierung der Vorhaben herausstellen, daß über die Trinkwasserleitungen der vorbeugende Brandschutz nicht gewährleistet werden kann, so müssen unabhängige Löschwasserversorgungen z.B. in Form einer Zisterne geschaffen werden. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

7.0 Altlasten

Der Stadt Gifhorn sind keine Altlasten im Planungsgebiet bekannt.

8.0 Grünflächen/Waldflächen

8.1 Grünflächen

Innerhalb des Bereiches, der als „Sondergebiet-Hotel“ vorgesehen ist, sind Grünflächen nicht vorhanden. Die vorhandenen Bäume auf dem Hotelgrundstück sind eingemessen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Ebenso ist die vorhandene Hecke im Bereich des Restaurants an der Grenze zur B 188 hin zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Der im nördlichen Plangeltungsbe- reich vorhandene Gehölzbestand ist durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Der unmittelbar östlich an die Ise angrenzende Bereich wird als „Grünfläche-privat“ festgesetzt und somit auch unter Berücksichtigung der z.Zt. vorhandenen Darlegungen im RROP, der zukünftigen geänderten Landschaftsschutzgebietsverordnung sowie der beabsichtigten Ausweisung des Flusslaufes der „Ise“ mit angrenzender Flussaue und den Nebenbächen als FFH-Gebiet (*NUM, 2004*), als solche gesichert und erhalten. Darüber hinaus sind, bedingt durch die derzeitige Nutzung, keine weiteren Grünflächen im Geltungsbereich anzutreffen.

Um den Bootsverleih ordnungsgemäß führen zu können, ist der Bau einer Bootsanlegestelle am Ostufer der Ise erforderlich. Diese Anlegestelle soll außerhalb des Flußlaufes der Ise im Bereich der hier festgesetzten „Privaten Grünfläche“ realisiert werden. Außerdem sollen die Kunden, die sich im Außenbereich aufhalten (z. B. am Bootsver-

leih) auch durch eine Außengastronomie bedient werden können. Daher wird eine textl. Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die regelt, dass innerhalb des mit der Festsetzung „Grünfläche-privat“ versehenen Bereiches die Errichtung eines Pavillons und die Bootsanlegestelle ausnahmsweise zulässig sein soll (textliche Festsetzung Nr. 10).

8.2 Waldflächen

Nördlich einer Linie, die zwischen den Nordgrenzen der Flurstücke 10/10 und 10/7 verläuft, ist ein Eichen-Mischwald anzutreffen. Diese Waldstruktur soll auf Dauer gesichert werden. Daher wird für diesen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Nordöstlich des Plangebietes grenzt außerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls ein Eichen-Mischwald an. Hier wird im Geltungsbereich zur Ausbildung eines Waldrandes eine Baum-Strauchhecke als Ausgleichsmaßnahme in einer Breite von ca. 9 m festgesetzt.

9.0 Wasserrecht

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Wasserlauf der Ise, die ein Gewässer II. Ordnung ist. Durch den Bebauungsplan wird in diesem Bereich keine Veränderung des derzeitigen Zustandes der Ise vorbereitet. Das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet liegt südlich der B 188 und bezieht sich auf den Verlauf der Aller. Nach Kenntnis der UWB gibt es für den Bereich der Ise im Gebiet der Stadt keine Probleme, die einen besonderen Hochwasserschutz für den Unterlauf der Ise erfordern.

10.0 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan war die schalltechnische Situation bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen der B 188 und der zum Objekt gehörenden Parkplätze zu untersuchen. Gegenüber der ursprünglichen Planung für die Hotelerweiterung haben sich bezüglich der Anordnung der Stellplätze und Baukörper Änderungen ergeben. Gebäude in der Nachbarschaft, die zuvor als schutzbedürftige Immissionsorte betrachtet wurden, sind aufgekauft worden und gehören jetzt zum „Jägerhof“. Das schalltechnische Gutachten mußte daher durch eine Überarbeitung entsprechend angepasst werden.

Hierzu wurden die Geräuschimmissionen auf der Basis der vorgelegten Planung ermittelt und in Form von farbigen Schallimmissionsplänen dargestellt. Anhang 2 zum Gutachten zeigt die Berechnungsergebnisse für die Geräuschimmissionen des öffentlichen Fahrverkehrs auf das Plangebiet, Anhang 4 zum Gutachten die zu erwartenden Geräuschimmissionen am eigenen Objekt beim Betrieb des Parkplatzes zur Nachtzeit.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass in dem Bereich, in dem zur Nachtzeit 50 dB(A) durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen überschritten wird (südlich der roten Isofone, siehe Anhang 2 zum Gutachten, Seite 2), passiver Lärmschutz vorgesehen werden muss. Hierbei weisen normale Fenster, die aus Wärmeschutzgründen eingebaut werden, im geschlossenen Zustand eine ausreichende Dämmung auf. Es sind jedoch schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Innerhalb der in Anhang 4 gelb und braun dargestellten Bereiche wird zur Nachtzeit ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) überschritten. Wird der zuvor genannte passive Schallschutz auch in diesen Bereichen realisiert, werden die Innenräume hinreichend vor Lärm geschützt.

Es ist festzustellen, daß keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind, wenn der schalltechnische Orientierungswert nach der DIN 18 005 unterschritten wird. Wird der Orientierungswert überschritten aber der Immissionsgrenzwert unterschritten, kann die Stadt im Rahmen der nur ihr zustehenden Abwägung anderen als den schalltechnischen Belangen den Vorrang geben.

Das Ergebnis des Gutachtens stellt sich wie folgt dar:

10.1 Geräuschimmissionen für den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen:

Die zuvor angesetzten Geräuschimmissionen der B 188 wurden um 10 % erhöht, um die Verkehrsentwicklung in den nächsten Jahren mit zu erfassen.

Die hierfür für die Tages- und Nachtzeit ermittelten Immissionsschallpegel sind im Anhang 1 zum Gutachten, Blatt 1 und 2 grafisch dargestellt.

Diese grafische Darstellungen zeigen beim Vergleich mit den zugrundezulegenden schalltechnischen Orientierungswerten von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. den entsprechenden Immissionsgrenzwerten von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A):

- Zur Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert von Tagsüber 60 dB(A) an den neugeplanten Baukörpern nur geringfügig an einer Gebäudefront überschritten, ansonsten eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) wird an den neugeplanten Baukörpern unterschritten.
- Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von nachts 50 dB(A) an den neu geplanten Baukörpern zum Teil überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) wird an den neu geplanten Baukörpern unterschritten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, daß das Grundstück aus schalltechnischer Sicht in Bezug auf den Straßenverkehrslärm als problematisch anzusehen ist.

Sollte jedoch die Stadt Gifhorn im Rahmen der nur ihr zustehenden Abwägung anderen als den schalltechnischen Belangen den Vorrang geben, sind die Baumaßnahmen realisierbar, soweit der Immissionsgrenzwert von nachts 54 dB(A) unterschritten wird.

Es ist jedoch erforderlich, daß zumindest in dem Bereich, in dem der schalltechnische Orientierungswert nachts von 50 dB(A) überschritten wird, passiver Lärmschutz vorgesehen wird.

Erfahrungsgemäß sind in diesem Bereich (Lärmpegelbereich III nach der Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989) Fenster, die aus Wärmeschutzgründen eingebaut werden, im geschlossenen Zustand ausreichend, um die Innenräume hinreichend vor Verkehrslärm zu schützen. Es sollten allerdings Lüftungselemente vorgesehen werden, um eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

10.2 Geräuschimmissionen der Parkplätze

Analog zu den früheren Untersuchungen werden die Parkplätze als Flächenschallquellen in einem schalltechnischen Modell berücksichtigt. Zur Bestimmung der Beurteilungspegel für die auftretenden Schallimmissionen wird im folgenden das „überschlägige Berechnungsverfahren“ der Parkplatzlärmstudie, 4. Auflage, des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zugrunde gelegt. Da die auf die Beurteilungszeiträume bezogenen Emissionen zur Nachtzeit nahezu in gleicher Höhe wie zur Tageszeit vorliegen, ist die Untersuchung auf den Nachtzeitraum beschränkt, da die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte in diesem Zeitraum um 15 dB niedriger ausfallen. Die ermittelten Emissionsdaten sind im Anhang 3 dargestellt.

Die Ergebnisse unserer Berechnungen sind im Anhang 4 zum Gutachten in Form eines farbigen Schallimmissionsplanes beigefügt. Am eigenen Baukörper werden Beurteilungspegel von nachts $L_{r,N} \leq 51$ dB(A) erreicht. Der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) wird somit überschritten.

Wird der oben genannte passive Schallschutz realisiert, werden die Innenräume hinreichend gegen Lärm geschützt.

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage ist festzustellen, dass es unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem schalltechnischen Gutachten möglich ist, durch passiven Lärmschutz für das Baugebiet die Voraussetzungen der nach § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 50 BImSchG herzuleitenden Zumutbarkeit aus der Lärmbelastung schaffen zu können.

Als Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens bleibt festzustellen, daß für bestimmte Bereiche der neu geplanten Hotelgebäude passiver Lärmschutz im Bereich der Fenster erforderlich wird. Dieser passive Lärmschutz ist kostenmäßig vom Bauherrn und damit dem Investor für die Hotelweiterung zu tragen.

Die aus dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmenden Empfehlungen werden durch eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (siehe textliche Festsetzung Nr.11).

11.0 Umwelt, Natur und Landschaft

11.1 Studie zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 3c Umweltverträglichkeitgesetz (UVPG)

(Siehe Anlage Nr. 2 zur Begründung)

Als Ergebnis der „Studie zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit“ ist festzustellen, daß es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

11.2 Landschaftsplanerische Studie zum Bauleitplanverfahren

Lage

Die zu betrachtende Fläche liegt im Nordosten der Stadt Gifhorn an der B 188 in Richtung Wolfsburg. Die Straßenführung bildet zugleich rein optisch die südliche Grenze des Plangebietes.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird dieses Gebiet der Landschaftseinheit „Aller-Oker-Tal“ und hier dem Naturraum „Ise-Tallandschaft“ zugeordnet.

Die Plangebietsfläche hat eine Größe von ca. 3,55 ha.

Die Hotelanlage liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ostheide“. Nördlich und östlich an die Fläche schließen Waldflächen an, westlich begrenzt die „Ise“ das Plangebiet.

Notwendige Vorplanungen

Entsprechend den Bestimmungen des § 3c (1) des UVP-Gesetzes war durch eine Vorprüfung zu klären, ob das Vorhaben einer UVP-Pflicht unterliegt.

*Die Studie zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 3c Umweltverträglichkeitsgesetz ist als Anlage **Nr. 2** der Begründung zum B-Plan beigelegt.*

Diese Studie ergab, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben nicht erforderlich ist. Gemäß Baugesetzbuch §1a, Abs. 2, Nr. 2 ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu bearbeiten. Diese wird nachfolgend dargestellt.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfasst im wesentlichen die direkt betroffenen Flächen (Plangebiet Teil A und Teil B), da die Beeinträchtigungen durch eine Bautätigkeit im Vorfeld als erheblich, jedoch flächig geringfügig eingestuft werden.

Bestandeserfassung und -bewertung

Die Bestandesbeschreibung stellt den Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung) vor dem Eingriff dar.

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) erfolgt nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994.

Für die Bewertung der Biotoptypen gilt eine 3-stufige Werteskala (Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad).

Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,
Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,
Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

Die Biotopfunktion wird nach den Kriterien:

- Standortverhältnisse,
 - Nutzungsart,
 - Regenerationszeit
- eingeschätzt.

Biotop

Flora

Kartiert wurde Mitte November 2003 durch einmaligen Flächenbegang.

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Rings um das, im nordöstlichen Teil der Plangebietsfläche gelegene Grundstück, wurde ein Ziergarten angelegt. Hier sind Zierrasen und verschiedene Nadelgehölze vorherrschend.

Bewertung

Neuzeitliche Ziergärten bieten kaum Lebens- und Nahrungsbiotope für die einheimische Fauna, da die Rasenflächen zumeist intensiv gepflegt werden und die Nadelbäume nur bedingt Nistmöglichkeit für einheimische Vögel bieten.

Wertstufe: 3 (von geringer Bedeutung)

Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden (WQF)

Im nördlichen und südwestlich Teil der Plangebietsfläche sowie westlich angrenzend stockt ein Mischwald aus Stiel-Eiche, Gemeiner Kiefer und Gemeiner Birke, der dem Biotoptyp Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden zugeordnet werden kann.

Bewertung

Bodensaure Eichen-Mischwälder armer, feuchter Sande gehören im Landkreis Gifhorn zu den gefährdeten Ökosystemtypen (LRP des LK Gifhorn).

Wertstufe: 1 (von besonderer Bedeutung)

Parkplatz (OVP)

Die nicht durch Gebäude bebauten Bereiche wurden als Parkplätze für PKW's und Busse genutzt. Diese Flächen sind teilweise voll bzw. durch Rasengittersteine versiegelt.

Wertstufe: 3 (von geringer Bedeutung)

Einzelbäume/Baumgruppen

Markant sind die alten Bäume auf der Plangebietsfläche; insbesondere im Bereich der „Ise“. Hier sind v.a.D. Stiel-Eichen, Gemeine Birken und Schwarz-Erlen anzutreffen, die Rudimente eines ehemals flächendeckenden Waldbestandes sind.

Entlang der B 188 stehen alte Kastanienbäume.

Bewertung

Die Einzelbäume bzw. Baumgruppen bilden die natürliche Bestockung und sind aufgrund ihres Alters von hoher Bedeutung für die Fauna.

Wertstufe: 1 (von besonderer Bedeutung)

Strauch-Baumhecke (HFM)

Im Zuge der 1. Erweiterung der Hotelanlage wurde im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Strauch-Baumhecke aus Winter-Linde, Hagebutte und Ginster angelegt.

Bewertung

Hecken entfalten erst nach einigen Jahren entsprechenden Dichtschluß und können dann eine hohe Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften haben. Diese Heckenpflanzung bedarf derzeit einer Pflege.

Wertstufe: 2-3 (von mittlerer bis geringer Bedeutung)

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Flusslauf der „Ise“ [FZM (mäßig ausgebauter Fluß)], woran sich Bereiche mit hohem Grundwasserstand anschließen [GN (seggen-, binsen- oder hochstaudenreiche Nasswiese)].

Die Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) sind in Karte 1 der Anlage 3 dargestellt.

Geologie und Boden

Das Material der Bodenbildung ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das im Plangebiet Sande, woraus sich als Bodentyp ein Gley-Podsol entwickelt hat.

Der Bereich schwankenden Grundwassers ist bei einer Tiefe von ca. 50 cm zu erwarten.

Das Schadstoffbindungsvermögen liegt im unteren Bereich; aufgrund der Bestockung und der momentanen Nutzung (Verdichtung der Sandböden) besteht keine Erosionsgefahr.

Im Bereich der Plangebietsfläche sind die als Stellplätze genutzten Bereiche stark beansprucht.

Westlich der „Ise“ wechselt der Bodentyp zu einem Gley aus lehmigen Sand.

Bewertung

Die Plangebietsfläche stellt den westlichen Ausläufer eines Bodentyps bis an die „Ise“ und ihre Überflutungsbereiche dar. Obwohl die bereits längerfristig als Stellplätze genutzten Bereiche durch Druck und Verdichtung beansprucht sind, können sie die Funktionen eines natürlichen Bodengefüges noch hinreichend erfüllen.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung) -> unbebaute Flächen

1 (von besonderer Bedeutung) -> Waldflächen

Wasserhaushalt

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse ergeben sich aus dem Relief und dem Bodentyp. Die Plangebietsfläche befindet sich auf einer leichten Anhöhe. Das Gelände liegt westlich der „Ise“ auf einer Breite von ca. 10 m über die gesamte Länge des Plangeltungsbereiches ca. 0,5 m tiefer, so dass eine flächige Überflutung bei Hochwasserstand der „Ise“ vorrangig auf diese Talauenflächen erfolgt (Auswertung aus digitaler Bodenkarte Niedersachsen, 1997).

Das Grundwasser steht mit wechselnden Ständen in einer Tiefe von 50 bis 60 cm (Hochstand) unter Flur.

Die Grundwasserneubildungsrate kann mit ≥ 100 mm/Jahr angenommen werden und liegt für die Verhältnisse im Landkreis Gifhorn im mittleren Bereich.

Aufgrund der vorhandenen Deckschichten und des gegebenen, bodenbildenden Ausgangsmaterials ist das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen als hoch einzustufen (LRP LK Gifhorn).

Bewertung

Die Grundwassersituation kann, bedingt durch die bestehende Nutzung, die mittlere Grundwasserneubildungsrate und die Bodenverhältnisse als gering beeinträchtigt angesehen werden. Das Plangebiet gehört zum Bereich der Schutzzone III B eines Wasserschutzgebietes.

Wertstufe: 2 (von allgemeiner Bedeutung)

Klima

Die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur ist mit $8,5^{\circ}\text{C}$ anzunehmen. Die Hauptwindrichtung ist West->Ost.

Bedingt durch die Nähe zu Waldflächen und Niederungsbereichen ist mit mikroklimatischen Schwankungen zu rechnen. Die Waldfläche dienen als Frischluftproduzenten; Niederungsbereiche mit verstärkter Nebelbildung bedingen feuchte Luftmassen.

Bewertung

Trotz der Nähe zu einer stark befahrenen Straße kann der Bereich der Plangebietsfläche als klimatisch wenig beeinträchtigter Raum eingeschätzt werden.

Wertstufe: 2 (von Bedeutung)

Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Trotz der eingeschobenen Bebauung in einen ansonsten zur Straße hin geschlossenen Waldkomplex ist durch den Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen, die sowohl auf dem Gelände als auch entlang der „Ise“ stehen, ein hoher Erlebniswert der Fläche gegeben. Weiter nach Norden ist eine landschaftsbezogene Erholung durch den Wan-

derweg entlang des Flusslaufes der „Ise“ möglich, auf der auch gepaddelt werden kann.

Bewertung

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1994) wird der Erlebniswert mit „hoch“ angegeben.

Wertstufe: 1 (von besonderer Bedeutung)

Naturschutzrechtlicher Schutzstatus

Schutzgebiete nach den §§ 24 und 27 sowie besonders geschützte Biotope nach § 28 a und § 28 b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in einem Schutzgebiet gemäß § 26 NNatSchG (Landschaftsschutzgebiet „Ostheide“).

Im Zuge der europäischen Gesetzgebung soll der Flusslauf der „Ise“ mit angrenzender Flussaue und den Nebenbächen als FFH-Gebiet ausgewiesen werden (NUM, 2004), so dass im Planverfahren eine Ergänzung der naturschutzfachlichen Planungsunterlagen notwendig ist.

Notwendige, zusätzliche Fachplanungen

Gemäß § 34 c (1) NNatG ist ein Projekt vor seiner Zulassung oder Durchführung auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen (Inhalt der FFH-Verträglichkeitsprüfung) (NNatG, 2004).

Die Studie ergab, dass einerseits der Bootsbetrieb bereits 1996 genehmigt wurde und somit dem Bestandsschutz unterliegt und andererseits bei entsprechender Einhaltung eines Schutzstreifens entlang der „Ise“ keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

*Die Studie zur FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 c NNatG ist als **Anlage Nr. 1** der Begründung zum B-Plan beigelegt*

11.3 Konfliktanalyse

Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die Erweiterung/den Umbau der Hotelanlage sind folgende bau- und anlagebedingte, erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten:

Boden

anlagebedingt

- Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des –gefüges durch Bodenauftrag und –abtrag,
- Bodenversiegelung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Wasserhaushalt

baubedingt

- Abschwemmen und falsche Entsorgung von Schadstoffen, dadurch ev. Schadstoffeintrag in den Boden/das Grundwasser

anlagebedingt

- erhöhter und beschleunigter Oberflächenwasserabfluss und –verdunstung von Niederschlagswasser in den versiegelten Bereichen, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung,

- möglicher erhöhter Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Nutzung von Böden mit hohem Grundwasserstand

Klima

baubedingt

- erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit
- erhöhte Fahrzeugverkehr

Biotop

anlagebedingt

- Beseitigen von Einzelbäumen und Waldrandflächen
- Erhöhen des Siedlungsdruckes auf gefährdete Ökosysteme und angrenzend geschützte Bereiche

Landschaftsbild

anlagebedingt

- Bebauen von Freiflächen im optischen Außenbereich

11.4 Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich.

Anzustreben ist:

- Erhalt der Bäume auf der Plangebietsfläche und insbesondere entlang der „Ise“
- Erhalt der angrenzenden Waldflächen
- Freihalten des vorhandenen Grünstreifen zur „Ise“
- Vermeidung des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser
- Abriss von nicht benötigten Gebäuden

11.5 Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Biotop

Durch die Umsetzung der Bauleitplanung kommt es zur Beseitigung von ca. 720 qm Waldfläche im nördlichen Teil der Hotelanlage. Für Baumaßnahmen werden 2 Stiel-Eichen gefällt.

Boden

Aufgrund der städtebaulichen Planung wird zur bereits bestehenden Bebauung eine Fläche von zusätzlich 750 qm versiegelt.

Dadurch gehen auf diesen Flächenanteilen die vorhandene Bodenfunktion vollständig und langfristig verloren.

Wasserhaushalt

Auf ca. 750 qm wird die Grundwasserneubildungsrate verringert und die Verdunstung sowie der Oberflächenwasserabfluß erhöht.

Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden erhebliche Beeinträchtigungen in die Boden- und Biotopfunktion sowie die wasserwirtschaftliche Funktion vorbereitet.

Durch die Begrenzung der Bautätigkeit sind die dauerhaft wirkenden Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter allerdings gering und durch Maßnahmen der Vermeidung bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen ausgleichbar.

11.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend sollten alle Maßnahmen genannt werden, die dazu beitragen können den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Die Bäume auf der Plangebietsfläche sind zu erhalten.

Das betrifft insbesondere:

- | | |
|-------------------|---|
| ◆ Maßnahme V 1 - | Erhalt der Gemeinen Birke, |
| ◆ Maßnahme V 2 - | Erhalt der Gemeinen Birke, |
| ◆ Maßnahme V 3 - | Erhalt der Baumgruppe aus 2 Gemeinen Birken,
2 Stiel-Eichen und 3 Schwarz-Erlen, |
| ◆ Maßnahme V 4 - | Erhalt der Baumgruppe aus 10 Stiel-Eichen, |
| ◆ Maßnahme V 5 - | Erhalt der Gemeinen Birke und des Berg-Ahorns, |
| ◆ Maßnahme V 6 - | Erhalt der Baumgruppe aus 6 Kastanien und
2 Winter-Linden, |
| ◆ Maßnahme V 7 - | Erhalt der Kastanie, |
| ◆ Maßnahme V 8 - | Erhalt der 2 Stiel-Eichen, |
| ◆ Maßnahme V 9 - | Erhalt der 2 Stiel-Eichen, |
| ◆ Maßnahme V 10 - | Erhalt des Eichen-Mischwaldes, |
| ◆ Maßnahme V 11 - | Erhalt der unversiegelten Fläche entlang der „Ise“, |
| ◆ Maßnahme V 12 - | Erhalt des Flusslaufes der „Ise“. |

Eine mögliche Bebauung sollte so eingefügt werden, dass keine nachhaltige Störung des Landschaftsbildes entsteht (Vorgeben eines baulichen Raumes und Lage der Gebäude).

11.7 Ausgleich

Zum Ausgleich werden nachfolgend Maßnahmen benannt, die im Plangebiet umzusetzen sind.

1. Boden, Wasserhaushalt

Maßnahmen im Teilbereich A

Das Gebäude im Nordosten des Plangebietes soll abgerissen werden. Die Fläche ist zu entsiegeln (**Maßnahme A 1**), so dass eine ungehinderte Grundwasserneubildung möglich ist.

2. Biotopfunktion

Maßnahmen im Teilbereich A

Als Ausgleich für eine Bautätigkeit im Norden des Grundstückes soll entlang der Waldkante im Osten ein Waldrand neu gestaltet werden. Hierfür ist auf einer Breite von 9 m eine Baum-Strauchhecke nach dem **Pflanzschema A** anzulegen bzw. im südlichen Bereich (parallel zur B 188) auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen fortzusetzen (**Maßnahme A 2**).

Ebenfalls in diesem Bereich ist eine Baumgruppe aus 2 Gemeinen Birken anzupflanzen (2*v Hochstamm mit Ballen) (**Maßnahme A 3**).

Die Maßnahmen sind mit Flächengröße in Tabelle 1 aufgelistet und in Karte 2 dargestellt.

Maßnahmen im Teilbereich B

Der Plangebietsfläche zugeordnet ist eine Teilfläche B, die in der Gemarkung Gifhorn, Flur 17, auf den Flurstücken 5/1 und 5/2 liegt.

Sie hat eine Größe von ca. 1,30 ha.

Die Fläche wird derzeit zu ca. 2/3 als Grünlandfläche bewirtschaftet und zu ca. 1/3 stocken auf ihr Gemeine Fichten und Sitka-Fichten im Stangenholzalter bis zu angehen dem Baumholz.

Als Bodensubstrat liegen lehmige Sande bis Sand aus fluviatilen Ablagerungen an, die als Bodentyp einen Gley ausgebildet haben. Die Fichten bilden hier eine standortfremde Bestockung.

Nach den Vorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn sind die Nadelholzbestände in naturnahe Auewälder umzuwandeln.

Dafür sind hier die Sitka-Fichten und Gemeine Fichten zu beseitigen und Schwarz-Erlen anzupflanzen (**Maßnahme E 1**, siehe Karte 2/1).

Einzelheiten hierzu sind dem Arbeits- und Kostenplan für externe Ausgleichsmaßnahmen (**Anlage Nr. 4 zur Begründung**) zu entnehmen.

11.8 Eingriffsbilanzierung

Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich
(Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an BREUER)

Schutzgut	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen
Boden	750 m ² physikalisch veränderter Boden (Wertstufe 2)	mögliche Bodenversiegelung auf ca. 750 m ² vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		Entsiegelung von ca. 380 m ² Fläche (Maßnahme A 1)
Biotop/ Arten- und Lebensgemein- schaften	Überplanen von ca. 720 m ² Waldfläche (Wertstufe 1) Fällen von 2 Stiel- Eichen (Wertstufe 1)	Beseitigung von Vegetation vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	Erhalt der Bäume/Baumgruppen und der Waldfläche (siehe Text) (Maßnahmen V 1 bis V 10)	Anlegen einer Strauch- Baumhecke als Waldrand auf ca. 1.000 m ² Anpflanzen von einer Baumgruppe aus 2 Gemei- nen Birken (Maßnahmen A 2 und A 3)
Luft/Klima	geringfügige Veränderung der kleinklimatischen Bedingungen (Wertstufe 2)	Beeinträchtigung durch erhöhten Schadstoffausstoß (vornehmlich während der Bauzeit) vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten		
Wasserhaushalt	veränderte Grundwassersituation auf zusätzlich insgesamt 750 m ² (Wertstufe 2)	Verringerung der Grundwasserneubildung durch erhöhten Oberflächenwasserabfluß vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten	Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort	Entsiegelung von ca. 380 m ² Fläche (Maßnahme A 1)
Land- schafts- bild/ land- schafts- bezogene Erholung	zusätzliche Bebauung eines optischen Außenbereiches (Wertstufe 1)	kleinflächige Veränderung des Landschaftsbildes durch Vergrößerung des Gebäudekomplexes vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 1 keine erhebliche Beeinträchtigungen	Vorgeben eines baulichen Rahmens (Art, Größe, Aussehen) Erhalt der Bäume/Baumgruppen und der Waldfläche (siehe Text) (Maßnahmen V 1 bis V 10) Erhalt des Flusslaufes der „Ise“ und des unbebauten Streifens auf der Plangebietsfläche (Maßnahme V11 und V 12)	

12. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 32.300 m ²
Sondergebietsfläche	ca. 13.600 m ²
Verkehrsfläche (B 188)	ca. 4.000 m ²
Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	ca. 10.700 m ²
Grünfläche-privat	ca. 2.800 m ²
Fläche für Pflanzgebote	ca. 1.200 m ²
Fläche für Ausgleich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Teilbereich „B“)	ca. 13.000 m ²

13.0 Begründung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)

13.1 Anforderungen an die Gestaltung

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

13.2 Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den Teilbereich „A“ des Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jägerhof“. Er ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

13.3 Einfriedungen

Die Regelungen für die Errichtung von Einfriedungen begründet sich damit, daß bei einer Vielzahl unterschiedlicher Materialien der Einfriedungen auf dem Hotelgrundstück negative Auswirkungen auf den Gesamteindruck des Baugebietes zu erwarten sind. Außerdem soll durch die vorgeschriebene Art der Einfriedung die freie Sicht vom und auf das Grundstück gewährleistet sein. Durch die vorgesehene Hecke wird darüber hinaus ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

13.4 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

14.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

14.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Das Baugebiet wird durch einen privaten Investor realisiert. Darüber ist ein städtebaulichen Vertrag abgeschlossen worden. Wenn aufgrund privater Verhandlungen keine befriedigenden Ergebnisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

14.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

14.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Für den in Rede stehenden Plangeltungsbereich ist die Ausweisung neuer öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich.

15. Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

16. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Sie werden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages durch den Investor hergestellt.

17. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Durch Abschluß des Erschließungsvertrages ist sichergestellt, daß der Stadt Gifhorn keine Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen entstehen werden.

18. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit **vom 14. April 2004 bis 28. April 2004** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 13.06.2005 durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, 28.06.2005



Birth
Bürgermeister



Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83/97
„Jägerhof“ der Stadt Gifhorn

- 1. FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 c NNatG**
- 2. Studie zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit**
- 3. Karte 1, 2 und 2/1 sowie Pflanzschema zu Kap. 11 „Umwelt, Natur und Landschaft“**
- 4. Arbeits- und Kostenplan für externe Ausgleichsmaßnahme**
- 5. Pflanzliste**
- 6. Schalltechnisches Gutachten**

**Anlage Nr. 1 zur Begründung des Bebauungsplans
Nr. 83/97 „Jägerhof“ der Stadt Gifhorn**

**FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 c NNatG als
Anlage der Vorprüfung der Umweltverträglichkeit ge-
mäß § 3c Umweltverträglichkeitsgesetz
für die Erweiterung der Hotelanlage „Morada“
in Gifhorn**

Auftraggeber: Stadtplanungsbüro Goltz
Magdeburger Ring 2-10
38518 Gifhorn

Auftragnehmer: Planungsbüro Ihde
Hänflingstr. 12
38110 Braunschweig

Planungsstand: August 2004/überarbeitet Januar 2005

Gliederung

	Seite
1. Vorbemerkungen	1
2. Rechtliche Grundlagen	1
3. FFH-Gebiet „Ise“ und ihre Nebenbäche	2
3.1 Erhaltungs-/Schutzziele	2
3.2 Größe/Gebietsabgrenzung des Schutzgebietes	2
4. Vorhaben	2
4.1 Vorbelastungen des Gebietes	3
4.2 Paddel- und Bootsbetrieb	3
4.3 Außengastronomie	3
5. Prüfung der Erheblichkeit	3
6. Ausblick	3
7. Fazit	4
8. Literaturverzeichnis	5

1. Vorbemerkungen

Das vorliegende Verfahren beinhaltet die Erweiterung der Hotelanlage „Morada/Jägerhof“, die im Nordosten der Stadt Gifhorn liegt und planerisch zum Außenbereich gehört.

Der Bauherr möchte den Gebäudekomplex vergrößern und die Gesamtanlage attraktiver gestalten (*Stadtplanungsbüro Goltz, 2004*); letzteres u.a. durch die Errichtung eines Pavillons für die Außengastronomie im raumordnerisch als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegten Schutzstreifen des Flusslaufes „Ise“ (*RROP, 1995*).

Der bestehende Paddel- und Bootsbetrieb in der „Ise“ wurde von der Stadt Gifhorn 1996 genehmigt.

Im Zuge der europäischen Gesetzgebung soll der Flusslauf der „Ise“ mit angrenzender Flussaue und den Nebenbächen als FFH-Gebiet ausgewiesen werden (*NUM, 2004*), so dass hier für das Vorhaben in diesem Bereich eine Ergänzung der naturschutzfachlichen Planungsunterlagen notwendig geworden ist.

2. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL) wurde die Bundesregierung verpflichtet, entsprechende Flächen und Gebiete (nachfolgend als FFH-Gebiete bezeichnet) für die Bildung eines europaweiten, kohärenten (funktional zusammenhängenden) ökologischen Netzes auszuwählen (*NUM, 2004*).

Vorrangig sind dabei Wälder, Flüsse und Bäche zu nennen, die von Natur aus zusammenhängende Biotopkomplexe bilden bzw. durch ihren linienhaften Verlauf diese miteinander verbinden.

Die „Ise“ und ihre Nebenflüsse sollen nach den Vorschlägen der Landesregierung Niedersachsen ein solches FFH-Gebiet werden, was derzeit geprüft und diskutiert wird und bis September 2004 auf Landesebene mit der endgültigen Meldung (hier: im Nachmeldeverfahren) an die Bundesregierung abgeschlossen werden soll.

(Inzwischen wurde dieses Gebiet der Bundesregierung als gewolltes FFH-Gebiet des Landes Niedersachsen angezeigt und wird im Januar 2005 an die Europäische Union offiziell nachgemeldet (*NUM, Oktober 2004*)).

Unabhängig davon ist in dieser Übergangsfrist nach einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts im Rahmen der Planung zur A 20 festgelegt worden, daß, „solange Deutschland seine FFH-Gebietskulisse noch nicht abschließend der Europäischen Union gemeldet hat, die Prüfpflicht gemäß § 34 c NNatG auch für die Gebiete gilt, die den Auswahlkriterien der FFH-Richtlinie entsprechen und zwar unabhängig davon, ob sie gemeldet werden sollen oder nicht“ (*NUM, 2004*).

Gemäß § 34 c (1) NNatG ist ein Projekt vor seiner Zulassung oder Durchführung auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen (Inhalt der FFH-Verträglichkeitsprüfung) (*NNatG, 2004*).

Dabei haben rechtmäßige Nutzungen bzw. rechtsverbindliche Planungen Bestandeschutz (*NUM, 2004*).

3. FFH-Gebiet „Ise“ und ihre Nebenbäche

Die Auswahl als FFH-Gebiet orientiert sich vorrangig am Vorhandensein von bestimmten Arten/Lebensraumtypen, die in Anhang I bis III der EU-FFH-Richtlinie aufgelistet sind.

Für die „Ise“ ist gemäß Anhang I und II der EU-Richtlinie der Lebensraumtyp 3260 (*natürliche und naturnahe Fließgewässer*) und das Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*) für einen Schutzgebietsvorschlag gemäß FFH-Richtlinie relevant.

3.1 Erhaltungs-/Schutzziele

Als Erhaltungsziele und damit als maßgebliche Prüfpunkte der FFH-Verträglichkeit eines Vorhabens gelten bis zur endgültigen Festlegung vorerst Schutzgegenstand und – zweck bereits formulierter bzw. festgeschriebener geschützter Teile von Natur und Landschaft (*siehe §§ 24 bis 28 NNatG*) bzw. raumordnerische Zielstellungen (*NUM, 2004; § 34 c (1) NNatG, 2004*).

Der Flusslauf der „Ise“ und seine Randbereiche liegen im LSG „Ostheide“ (*Schutzgebiet gemäß § 26 NNatG*). Konkrete Erhaltungsziele für das zu betrachtende Gebiet sind hier nicht ausführlicher formuliert.

Im LRP des Landkreises Gifhorn (1994) wird für das Gebiet der „Ise“ die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 28 NNatG mit folgenden Erhaltungszielen vorgeschlagen:

- Entwicklung und Erhalt eines naturnahen Flusslaufes,
- Entfernen von Bauwerken im Flusslauf und Gewährleisten der Durchlässigkeit für die Wanderung des Fischotters,
- Entwicklung der Flussaue zum Grünlandgürtel bzw. naturnahen Auewäldern.

3.2 Größe/Gebietsabgrenzung des Schutzgebietes

Eine Abgrenzung des möglichen FFH-Gebietes ergibt sich im planungsrelevanten Raum gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Umweltministeriums vorerst (*auch mdl. Aussage von Herrn Hauke, NUM, 2004*) aus bereits bestehenden Schutzgebietsgrenzen bzw. raumordnerischen Zielstellungen, wobei Flussläufe und deren Auebereiche großräumiger abzugrenzen sind (*NUM, 2004*).

Raumordnerische Ziele gehen von einer Mindestbreite für eine natürliche Gewässerentwicklung von ca. 30 m aus (*RROP, 1995*).

Diese Größenordnung ist in West- Ost- Ausdehnung hier auch mindestens für den Flusslauf der „Ise“ relevant.

Hinsichtlich der südlichen Begrenzung des FFH-Gebietes ist aus der Karte des Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (*Mapserver des NUM, 2004*) der Verlauf der B 188 abzulesen, so dass der, zum Bereich des Hotelkomplexes „Morada/Jägerhof“ gehörende Gewässerrandstreifen, innerhalb des möglichen Schutzgebietes diese Grenze bildet.

4. Vorhaben

Bezogen auf das Gesamtvorhaben sollen hier nur die Maßnahmen betrachtet werden, die im Gebiet der „Ise“ und den angrenzenden Bereichen planerisch umgesetzt werden sollen.

4.1 Vorbelastungen des Gebietes

Das gesamte Gebiet der Hotelanlage „Morada/Jägerhof“ ist bereits durch erfolgte Bautätigkeiten sowohl im Bereich des Flusslaufes (Uferbefestigung, Bootsanleger) als auch im Bereich des Gewässerrandstreifens (Einfamilienhaus, Gebäude für den Bootsverleih, Spielplatz) stark anthropogen geprägt; somit beeinträchtigt und vorbelastet (siehe dazu auch Studie zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 3c Umweltverträglichkeitsgesetz für die Erweiterung der Hotelanlage „Morada“ in Gifhorn, 2003).

4.2 Paddel- und Bootsbetrieb

Wie oben bereits erwähnt, wurde der Boots- und Paddelverleih (Bootsanleger) und –betrieb bereits 1996 genehmigt, so dass diese Nutzung rechtlich Bestand hat. Nach den Angaben des Betreibers ist kein Ausbau des derzeitigen Paddel- und Bootsbetriebes geplant.

4.3 Außengastronomie

Vorgesehen ist der Bau eines Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 qm in Flur 17 wahlweise auf den Flurstücken 10/9, 12 oder 13/7 (Stadtplanungsbüro Goltz, 2004).

5. Prüfung der Erheblichkeit

Die Nutzung der Bootsanlegestelle und des Bootsbetriebes ist wie oben angegeben bereits genehmigt und besitzt daher Bestandesschutz, so dass die Erheblichkeitsprüfung dafür nicht durchzuführen ist.

Hinsichtlich der Errichtung des Pavillons ist die letztendliche Lage dafür entscheidend. Auf dem Flurstück 13/7 ist eine direkte Bebauung der Flusskante bis hineinreichend in den Flußlauf der „Ise“ möglich. Dadurch ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes gegeben.

Auf den Flurstücken 10/9 und 12 soll der vorhandene Baumbestand entlang des Flusslaufes als zu erhaltend festgesetzt werden, so dass hier eine Bebauung unmittelbar entlang der „Ise“ nicht möglich ist (eine direkte Bebauung der Uferkante stellt auch hier eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele dar).

Eine Bebauung von 20 qm auf den verbleibenden Flächen der Flurstücke 10/9 und 12 mit einem Mindestabstand von 12-15 m von der Uferkante wird als unerheblicher Eingriff auf die hier zu beurteilenden Erhaltungsziele angesehen.

6. Ausblick

In Absprache mit der UNB des Landkreises Gifhorn (mdl. 2004) beabsichtigt der Betreiber die Verlegung der Bootsanleger (und damit der Lage der Boote sowie des direkten Ausleihbetriebes) aus dem Flusslauf der „Ise“ durch die Anlage eines kleinen zurückgezogenen Hafens innerhalb der privaten Grünfläche.

Für eine zukünftige Entwicklung im Sinne der möglichen Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes wird das grundsätzlich als positiv angesehen.

7. Fazit

Der Betrieb des **Paddel- und Bootsverleihs** mit den angelegten Bootsstegen im Flusslauf der „Ise“ gilt als bereits genehmigte Anlage und besitzt somit Bestandesschutz im Sinne der FFH-Gebietsausweisungen und Richtlinien.

Eine weitere **Ausdehnung** des Betriebes ist nach Angaben des Betreibers nicht geplant und sollte **grundsätzlich unterbleiben**. Es ist wie vom Vorhabensträger vorgesehen, **ausschließlich ein Paddel- und Bootsbetrieb zu betreiben**.

Um die Durchgängigkeit der „Ise“ zu wahren, ist der Flusslauf von größeren Booten zu befreien und die westlich gelegene Grünfläche zu erhalten.

Die Anlage eines zurückgezogenen Hafens mit dem Ziel des Entfernens des Leihbetriebes und der Bootsstege aus dem Flusslauf der „Ise“ ist langfristig positiv zu bewerten.

Die Errichtung des geplanten Pavillons mit einer Mindestgröße von 20 qm sollte mit einem Mindestabstand von 12-15 m von der Flußkante der „Ise“ nur auf den Flurstücken 10/9 und 12 (Flur 17) möglich sein. Die textliche Festsetzung zum B-Plan ist entsprechend zu ändern.

8. Literaturverzeichnis

Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern: Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 Bundesnaturschutzgesetz in Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, 2003

Niedersächsisches Umweltministerium: Fragen und Antworten zur FFH-Richtlinie und Natura 2000, Hannover, September/Oktober 2004

Niedersächsisches Umweltministerium: Gebietsliste zur FFH-Nachmeldung, Hannover, September/Oktober 2004

Planungsbüro Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn, Gifhorn, 1994

Planungsbüro Ihde & Partner: Studie zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gemäß § 3c Umweltverträglichkeitsgesetz für die Erweiterung der Hotelanlage „Morada(Jägerhof)“ in Gifhorn, Braunschweig, 2003

Stadtplanungsbüro Goltz: Textliche Erläuterungen zum B-Plan Nr. 83/97 „Jägerhof“, Gifhorn, 2003

Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm, Braunschweig, 1995

Verwendete Abkürzungen

RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
UNB	Untere Naturschutzbehörde
LK	Landkreis
FFH	Flora-Fauna-Habitat
NUM	Niedersächsische Umweltministerium
NNatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
RL	Richtlinie
EU	Europäische Union

**Anlage Nr. 2 zur Begründung des Bebauungsplanes
Nr. 83/97 „Jägerhof“ der Stadt Gifhorn**

**Studie zur Vorprüfung der Umweltverträglichkeit
gemäß § 3c Umweltverträglichkeitsgesetz
für die Erweiterung der Hotelanlage „Morada“
in Gifhorn**

Auftraggeber: Stadtplanungsbüro Goltz
Magdeburger Ring 2-10
38518 Gifhorn

Auftragnehmer: Planungsbüro Ihde
Hänflingstr. 12
38110 Braunschweig

Planungsstand: August 2004/überarbeitet Januar 2005

Gliederung

	Seite	
1	Anlaß und gesetzlicher Rahmen	1
2	Allgemeine Merkmale des Vorhabens	1
2.1	Lage	1
2.2	Größe des Vorhabens	1
2.2.1	Flächenmäßige Größendarstellung	1
2.2.2	Geschäftsbezogene Größendarstellung	2
2.3	Angaben zum allgemeinen Geschäftsablauf	2
2.3.1	Hotel	2
2.3.2	Restaurant	2
3	Standort des Vorhabens	3
3.1	Nutzungskriterien	3
3.1.1	Forstwirtschaft	3
3.1.2	Landwirtschaft	3
3.1.3	Erholung	3
3.1.4	Sondergebiet Hotel	3
3.2	Qualitätskriterien	3
3.2.1	Schutzgüter	3
3.2.2	Schutzgebiete	5
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete	6
3.4	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch den Vorhabensträger	6
4.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	6
4.1	Schutzgüter	6
4.2	Gesetzliche Schutzgebiete	7
4.3	Nutzungen	7
4.4	Bevölkerung	7
4.5	Geografisches Gebiet der Auswirkungen	7
5	Fazit	8
6	Literaturverzeichnis	8

1 Anlass und gesetzlicher Rahmen

Die Betreiber des „Morada Hotels Jägerhof“ in Gifhorn möchten Ihr Hotel als Anbauten auf Ihrem Grundstück erweitern.

Entsprechend § 3c 1 des UVP-Gesetzes ist durch eine Vorprüfung zu klären, ob das Vorhaben einer UVP-Pflicht unterliegt.

2 Allgemeine Merkmale des Vorhabens

2.1 Lage

Die bestehende Anlage des Morada Hotels Jägerhof liegt im Nordosten der Stadt Gifhorn an der B 188 von Gifhorn nach Wolfsburg im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Ostheide“.

Südlich grenzt das LSG „Allertal-Barnbruch“ an.

Im Westen bildet die „Ise“ die natürliche Grenze. Im Norden und Osten stocken Waldflächen (siehe Karte 1).

2.2 Größe des Vorhabens

2.2.1 Flächenmäßige Größendarstellung

Die Hotelanlage befindet sich auf einer Fläche von ca. 1,36 ha (Sondergebiet).

Vorgesehen ist der Neubau eines Hotelgebäudes und gleichzeitig der Abriß eines Einfamilienhauses an der nordöstlichen Waldkante.

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Gebäude mit Flächengröße aufgelistet:

Gebäudebestand	Größe*
Hotel mit Restaurant	2.253 qm
Dienstgebäude	224 qm
Einfamilienhaus mit Wintergarten	167 qm
Neubau	
Erweiterung Hotel	991 qm
Geplanter Gebäudeabriß	
Einfamilienhaus an der Waldkante	396 qm

- Flächengrößen sind der digitalen Plangrundlage des Vermessungsbüros Erdmann entnommen

Durch die Erweiterung der Hotelanlage werden anlagebedingt ca. 990 qm für das Gebäude und 330 qm für die nördliche Wegeführung langfristig überplant, wobei davon derzeit schon 240 qm durch Parkplatzflächen und dem vorhandenen Einfamilienhaus (später teilweise Lage des neuen Hotelgebäudes) versiegelt sind.

Für die Errichtung des Gebäudes wird es erforderlich sein, auf dem Grundstück der Hotelanlage, 3 Stiel-Eichen zu fällen; für die geplante Wegeführung sind Baumfällungen von ca. 1 Gemeinen Kiefer, 2 Stiel-Eichen und 14 Gemeinen Birken im angehenden Baumholz bis Baumholz notwendig.

Eine grundsätzliche Veränderung/Neugestaltung der Anlage ist nicht vorgesehen (siehe Karte 2).

2.2.2 Geschäftsbezogene Größendarstellung

Auf Grundlage des B-Plan 83/97 der Stadt Gifhorn wurde im Jahr 1999 der 1. Bauabschnitt realisiert, wobei eine Baugenehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB erteilt worden ist.

Es entstanden 6 Appartements mit jeweils 12 Betten und 64 Doppelzimmer mit insgesamt 128 Betten sowie 4 Einzelbettzimmer.

Bei der jetzt geplanten Realisierung des 2. Bauabschnittes sollen 70 Doppelbettzimmer (140 Betten) und 10 Einzelbettzimmer neu gebaut werden.

Daraus ergibt sich eine Gesamtzahl von 294 *Betten*.

2.3 Angaben zum allgemeinen Geschäftsablaufes

2.3.1 Hotel

Nach den Angaben der Hotelbetreiber ist für die gesamte Anlage (1. und 2. Bauabschnitt) eine Zimmerauslastung von 82 % und eine Belegung der Betten mit 65 % prognostiziert. Davon sind ca. 30 % individuell Reisende und 50 % über Gruppentouren Übernachtende. Die Verweildauer am Standort wird mit ca. 5,5 Tagen angegeben.

Größtenteils kommen die Besucher über Pauschalprogramme ins Hotel und nutzen die Reiseangebote mit Bussen für Tagestouren nach Wolfsburg (Autostadt), Gifhorn und Braunschweig.

Ein ausschließlicher Aufenthalt der Urlauber am Standort ist nicht vorgesehen. Anzunehmen ist allerdings, dass die Möglichkeiten der extensiven Erholung der näheren Umgebung für kürzere Zeiträume genutzt werden.

Abfallerzeugung

Durch die Realisierung des 1. Bauabschnittes wird Hausmüll von 1.100 Liter 2x wöchentlich, die grüne Tonne 1x monatlich und Papier und Pappe 7x jährlich entsorgt.

Geschätzt wird, dass sich das Abfallaufkommen um ca. 50 % erhöht. Das würde für die Größe des Hausmülls bedeuten, dass wöchentlich 3x abgefahren werden müsste.

Trinkwasserbedarf

Der Trinkwasserverbrauch liegt derzeit bei ca. 643 cbm im Monat. Nach der Realisierung des 2. Bauabschnittes ist mit einem zusätzlichen Verbrauch von 748 cbm je Monat zu rechnen.

Belastungen/Unfallrisiko

Zusätzliche Belastungen ergeben sich lediglich hinsichtlich eines leicht steigenden Fahrzeugverkehrs (Müllabfuhr, Reisebusse, private KFZ) und den damit verbundenen Ausstoß von Schadstoffen und zunehmender Lärmemission.

Ein nicht kalkulierbares Unfallrisiko der Anlage ist nicht zu erwarten.

2.3.2 Restaurant

Schon seit Jahren ist der Bereich des Hotels/Restaurant Jägerhof ein beliebtes Ausflugsziel für die Einwohner der Stadt Gifhorn, die größtenteils per Fahrrad durch das LSG „Allertal-Barnbruch“ den Standort erreichen. Vor allem im Sommer, wenn der zum Hotelkomplex gehörende Bootsverleih geöffnet ist, wird auf der „Ise“ gepaddelt.

Vorrangig sind es somit die extensiven Erholungsformen, wie Wandern, Radfahren und Paddeln, die in den angrenzenden Bereichen stattfinden.

Das Restaurant Jägerhof ist für die Hotelbesucher und für den Naherholungsbetrieb zugänglich.

3 Standort des Vorhabens

3.1 Nutzungskriterien

Für die Darstellung der örtlichen, angrenzenden Nutzungen wird auf Angaben des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Gifhorn und auf entsprechende Fachplanungen zurückgegriffen.

3.1.1 Forstwirtschaft

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn sind die nördlich, östlich und südlich gelegenen Waldbereiche als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Diese Flächen unterliegen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft und werden nach dem Programm der Niedersächsischen Forstverwaltung nachhaltig bewirtschaftet.

3.1.2 Landwirtschaft

Die westlich an die „Ise“ angrenzenden und südlich der B 188 gelegenen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden nach den allgemeinen Grundlagen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft als Grünland bewirtschaftet.

3.1.3 Erholung

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) sind die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen als Bereich mit extensiver, ruhiger Erholung dargestellt. Die südlich gelegenen Flächen sind mit dem Erhaltungsgebot für öffentliche Grünflächen belegt.

3.1.4 Sondergebiet Hotel

Die Plangebietsfläche ist im FNP als Sondergebiet Hotel dargestellt.

3.2 Qualitätskriterien

3.2.1 Schutzgüter

Die Bestandesbeschreibung der Schutzgüter des Naturhaushaltes umfasst die Darstellung der Verhältnisse von Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung des Gebietes.

Die Erfassung der Flora (Arten- und Lebensgemeinschaften) erfolgt nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ), hier nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994.

Biotope der angrenzenden Bereiche

Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden (WQF)

Im nördlichen und südöstlichen Teil der Plangebietsfläche sowie östlich an dieses angrenzend stockt ein Mischwald aus Stiel-Eiche, Gemeiner Kiefer und Gemeiner Birke, der dem Biotyp Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden zugeordnet werden kann, wobei im Randbereich der Hotelanlage nur noch Rudimente des Biotypes zu finden sind.

Bodensaure Eichen-Mischwälder armer, feuchter Sande gehören im Landkreis Gifhorn zu den gefährdeten Ökosystemtypen (LRP des LK Gifhorn).

Mäßig ausgebauter Fluß (FZM)

Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Flusslauf der „Ise“, die hier bis zum Mühlensee als „Alte Ise“ bezeichnet wird. Ihr Zustand ist als relativ naturnah einzustufen.

Seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiese (GN)

Westlich der „Ise“ liegen Flächen mit hohem Grundwasserstand, die weiter nördlich entlang des Flusslaufes in eine bestockte Auenlandschaft übergehen. Der direkte Zugang zur „Ise“ ist in diesem Bereich kaum möglich.

Geologie und Boden

Das Material der Bodenbildung ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus fluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das im Plangebiet Sande, woraus sich als Bodentyp ein Gley-Podsol entwickelt hat.

Der Bereich schwankenden Grundwassers ist bei einer Tiefe von ca. 50 cm zu erwarten.

Das Schadstoffbindungsvermögen liegt im unteren Bereich; aufgrund der Bestockung und der momentanen Nutzung (Verdichtung der Sandböden) besteht keine Erosionsgefahr.

Westlich der „Ise“ wechselt der Bodentyp zu einem Gley aus lehmigen Sand.

Wasserhaushalt

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse ergeben sich aus dem Relief und dem Bodentyp. Die Plangebietsfläche liegt auf einer leichten Anhöhe, das Gelände fällt im Westen zur „Ise“ hin leicht ab.

Das Grundwasser steht mit wechselnden Ständen in einer Tiefe von 50 bis 60 cm (Hochstand) unter Flur.

Die Grundwasserneubildungsrate kann mit ≥ 100 mm/Jahr angenommen werden und liegt für die Verhältnisse im Landkreis Gifhorn im mittleren Bereich.

Aufgrund der vorhandenen Deckschichten und des gegebenen, bodenbildenden Ausgangsmaterials ist das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen als hoch einzustufen (LRP LK Gifhorn).

Im Überflutungsbereich der „Ise“ steht das Grundwasser ca. 10 cm unter Flur (in Abhängigkeit vom Wasserstand des Flusses).

Oberflächenwasser

Als Oberflächenwasser grenzt die „Ise“ an das Gebiet. Diese ist nach den Angaben des Gewässergüteberichtes Niedersachsen 2000 in diesem Bereich der Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) zuzuordnen.

Klima

Die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur ist mit $8,5^{\circ}\text{C}$ anzunehmen. Die Hauptwindrichtung ist West->Ost.

Bedingt durch die Nähe zu Waldflächen und Niederungsbereichen ist mit mikroklimatischen Schwankungen zu rechnen. Die Waldfläche dienen als Frischluftproduzenten; Niederungsbereiche mit verstärkter Nebelbildung bedingen feuchte Luftmassen.

Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Trotz der eingeschobenen Bebauung in einen ansonsten zur Straße hin geschlossenen Waldkomplex ist durch den Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen, die sowohl auf dem Gelände als auch entlang der „Ise“ stehen, ein hoher Erlebniswert der Fläche gegeben. Weiter nach Norden ist eine landschaftsbezogene Erholung durch den Wanderweg entlang des Flusslaufes der „Ise“ möglich, auf der auch gepaddelt werden kann.

3.2.2 Schutzgebiete

Im Folgenden sollen die ausgewiesenen Schutzgebiete und ihre Entwicklungsziele dargestellt werden (in Anlehnung an den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn, 1994).

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

LSG GF 23 „Ostheide“

Das Pflege- und Entwicklungskonzept des LSG's beinhaltet die Bewirtschaftung der Waldbestände mit dem Ziel der Erhaltung und Schaffung naturraumtypischer Laub- und Mischwälder, der Extensivierung von Grünland und Ackernutzung, der Verhinderung von Verbuschung, die Wiedervernässung und die Vermeidung weiteren Torfabbaus.

Die Hotelanlage liegt derzeit noch innerhalb dieses Schutzgebietes. Ein entsprechender Antrag auf Löschung in diesem Bereich wird mit positiver Einschätzung in Aussicht gestellt (LK Gifhorn, 2003).

LSG GF 5 „Allertal-Barnbruch“

Das LSG grenzt im Süden an die Plangebietsfläche.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird als Pflege- und Entwicklungskonzept die Sicherung bzw. Anhebung des Grundwasserstandes, die Extensivierung der Grünland-

nutzung und die Bewirtschaftung der Waldbestände mit dem Ziel, des Schaffens naturraumtypischer Laub- und Mischwälder formuliert.

Schutzgebiete nach § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes

Die in westlicher Richtung angrenzenden Überflutungsbereiche der „Ise“ sind als § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes bzw. des § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes einzuordnen.

Als Pflegekonzept ist die extensive Grünlandnutzung mit Erhalt des Grundwasserstandes zu nennen.

Die Schutzgebietsflächen sind in *Karte 3* darstellt.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete

In den Schutzgebietskonzeptionen und bei der Darstellung der Schutzgüter gilt als empfindlichster Bereich der Wasserhaushalt. Hier sind zusätzliche Belastung durch ev. Absenkung des Grundwasserstandes und negative Beeinträchtigung der Grundwassergüte als kritisch zu beurteilen.

Die Bodenverhältnisse sind im Bereich der Hotelanlage schon vorbelastet. Ihr Zustand hat auf die Qualität der Böden im Umkreis keinen bzw. lediglich einen sehr geringen Einfluss.

Hinsichtlich der entsprechenden Schutzziele für die geschützten Bereiche ergeben sich durch das Vorhaben keine Einschränkungen.

3.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch den Vorhabensträger *Bautätigkeit*

Durch den Neubau wird nicht in Grundwasserbereiche eingegriffen. Das Gebäude wird lediglich auf einer Bodenplatte errichtet.

Natur und Landschaft

Zum Schutz der angrenzenden Waldbestände ist an der westlichen Plangebietsgrenze eine Waldrandgestaltung von ca. 10 m Breite geplant, die auch teilweise entlang der B 188 als Lärm- und Staubschutz fortgesetzt wird.

Eine Ausweitung des Bootsverleihs auf der „Ise“ ist nicht vorgesehen. Ebenfalls soll der Grünstreifen entlang des Flußlaufes mit dem Baumbestand erhalten bleiben.

4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

4.1 Schutzgüter

Erhebliche Auswirkungen entstehen für den Boden und das Grundwasser. Durch die Neuversiegelung von ca. 740 qm Fläche werden die Bodenfunktionen in diesem Bereich vollständig zerstört. Die Grundwasserneubildungsrate verringert sich. Allerdings ist zu erwähnen, dass diese Auswirkungen zwar nachhaltig sind, jedoch ein sehr geringes Ausmaß annehmen werden.

Erwähnenswert ist hier noch, dass der Grad der Versiegelung in diesem Gebiet aufgrund der vorhandenen Schutzgebiete überhaupt sehr gering ist, so dass die Verringe-

rung der Grundwasserneubildung keine Veränderung der Grundwasserverhältnisse insgesamt bewirkt.

Eine Verschlechterung der Gewässerqualität der „Ise“ durch den Paddelbetrieb ist unwahrscheinlich, da die Boot nur mit Muskelkraft betrieben werden. Motorboote sind nicht zugelassen.

4.2 Gesetzliche Schutzgebiete

Die Durchsetzung der dargestellten Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Ostheide“ wird durch die geplante Erweiterung der Hotelanlage beeinträchtigt.

Aufgrund dessen ist unter Berücksichtigung und Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft die Entlassung der bebauten Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet seitens des Landkreises Gifhorn (UNB, 2003) beabsichtigt.

4.3 Nutzungen

Die Flächennutzungen (Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Erholung) werden durch das Vorhaben nicht behindert.

4.4 Bevölkerung

Im näheren Umkreis der Hotelanlage befindet sich lediglich die Försterei. Ansonsten sind keine Wohngebiete vorhanden, so dass die Bevölkerung nicht unmittelbar betroffen ist.

Ein direkter Zusammenhang zwischen der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Hotelenerweiterung auf der B 188 und einer steigenden Lärm- und Schadstoffimmission in bewohnten Gebieten ist nicht abzuleiten

Positiv ist hingegen zu verzeichnen, dass der Anteil an Busreisenden der Hotelbesucher ca. 50 % beträgt.

4.5 Geografisches Gebiet der Auswirkungen

Die geografische Ausdehnung der Auswirkungen ist gering.

Hier kann die Aktivität der Urlauber im Umkreis des Hotel berücksichtigt werden.

Geht man davon aus, dass die Dauer eines Waldbesuches bei ca. 2-3 Stunden liegt (nach empirischen Angaben aus „Freizeit und Natur“ von Ammer und Pröbstl, 1991) und ein normaler Wanderer in 1 Stunde 5 km zurücklegen kann, ist hier mit dieser Entfernung für mögliche Aktivitäten der Hotelbesucher auszugehen.

5 Fazit

Das Ausmaß der möglichen Auswirkungen bleibt auf die Plangebietsfläche begrenzt. Die Hotelbesucher nutzen vorrangig Angebote, um die Gegend insgesamt kennen zu lernen. Wanderungen und Bootstouren können mit einer möglichen Entfernung von 5 km im Umkreis um die Hotelanlage angenommen werden. Dadurch sind keine irreversiblen Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Schutzgebiete aufgrund von Dauer und Häufigkeit möglich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

6 Literaturverzeichnis

- Ammer, Pröbstl: Freizeit und Natur, München, 1991
- Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Adelebsen, 1994
- Louis: Bundesnaturschutzgesetz, Kommentar, Braunschweig, 1994
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover, 1994
- Planungsgruppe für Ökologie: Landschaftsplan Gifhorn, Hannover, 1995
- Pott: Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Auflage, München, 1992
- Stüer: Städtebaurecht, Band 5, Osnabrück, 2001

LEGENDE



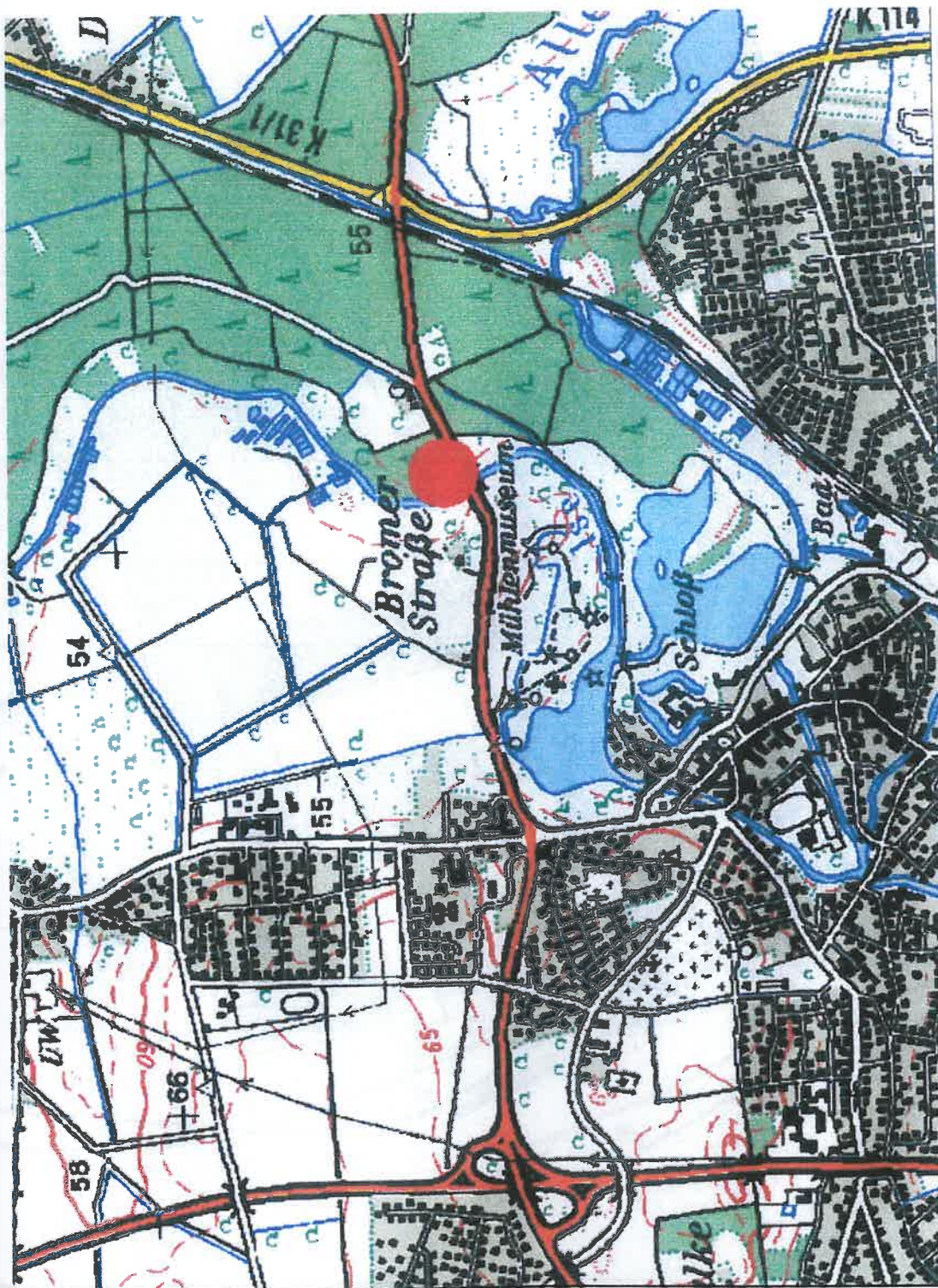
Lage der Fläche

Vorprüfung zur
Umweltverträglichkeit
Hotel "Jägerhof"
Stadt Gifhorn





KARTE: 1
Lage im Raum

PLANUNGSBURO IHDE & Partner
Forst-, Garten- und Landschaftsplanung
Hänflingstr. 12, 38110 Braunschweig

Quelle: Landesvermessung
Niedersachsen
Top. Karte 1:50.000



LEGENDE

-  vorhandene Bauten
-  Neubau des Gebäudes
-  Abriss des Gebäudes
-  Neugestaltung der Wegeführung (geschotterter Weg)

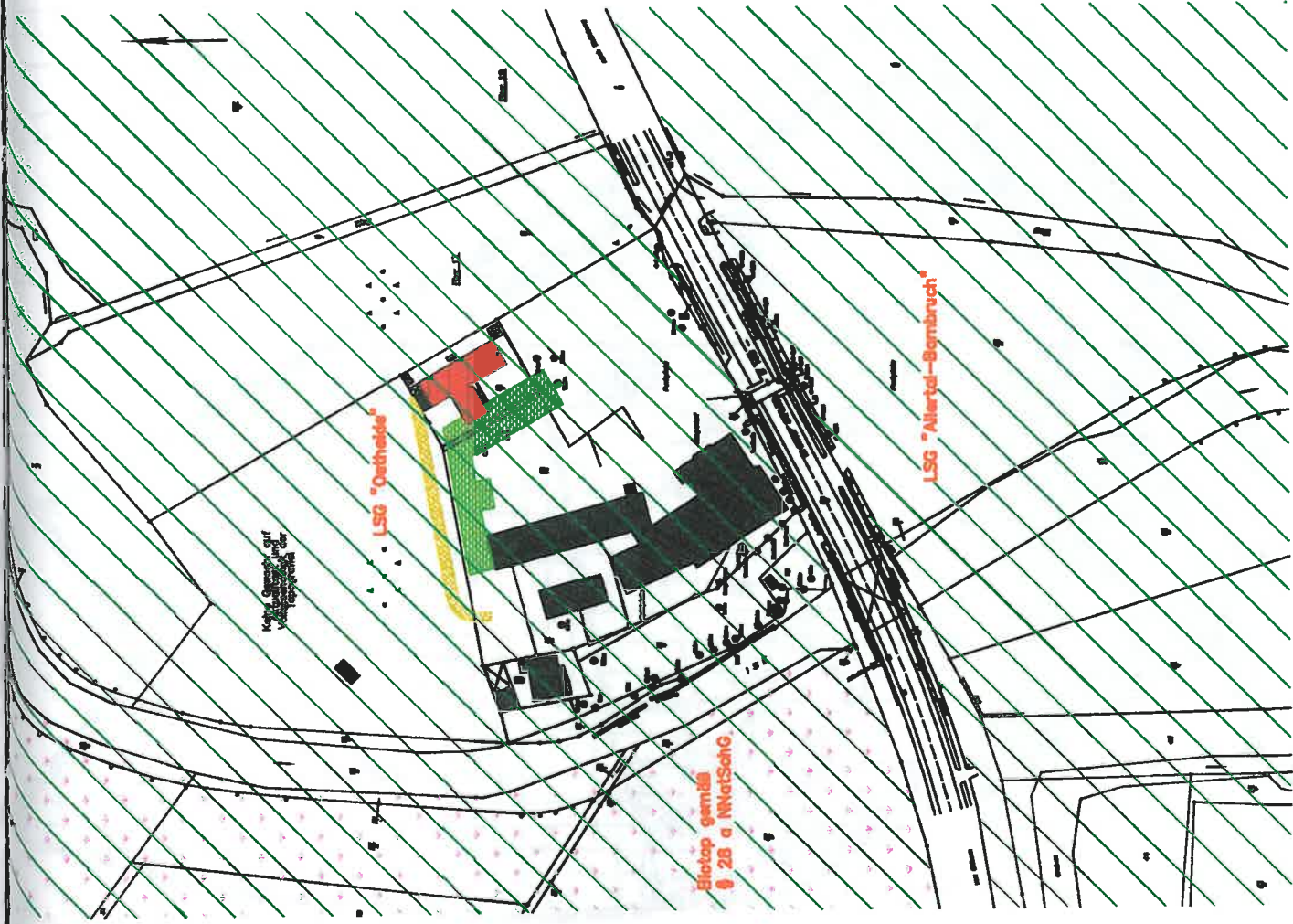
Vorprüfung zur Umweitverträglichkeit
Hotel "Jägerhof"
Stadt Gifhorn

KARTE: 2
geplante und vorhandene Bauten

PLANUNGSBÜRO IHDE & Partner
Forst-, Garten- und Landschaftsplanung
Hanflingerstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:1.000
Stand: Dezember 2003





LEGENDE



Landschaftsschutzgebiet
(LSG) gemäß
§ 26 NNatSchG



besonders
geschütztes
Biotop gemäß
§ 28 a
NNatSchG

Vorprüfung zur
Umweltverträglichkeit
Hotel "Jägerhof"
Stadt Gifhorn

KARTE: 3
Schutzgebiete

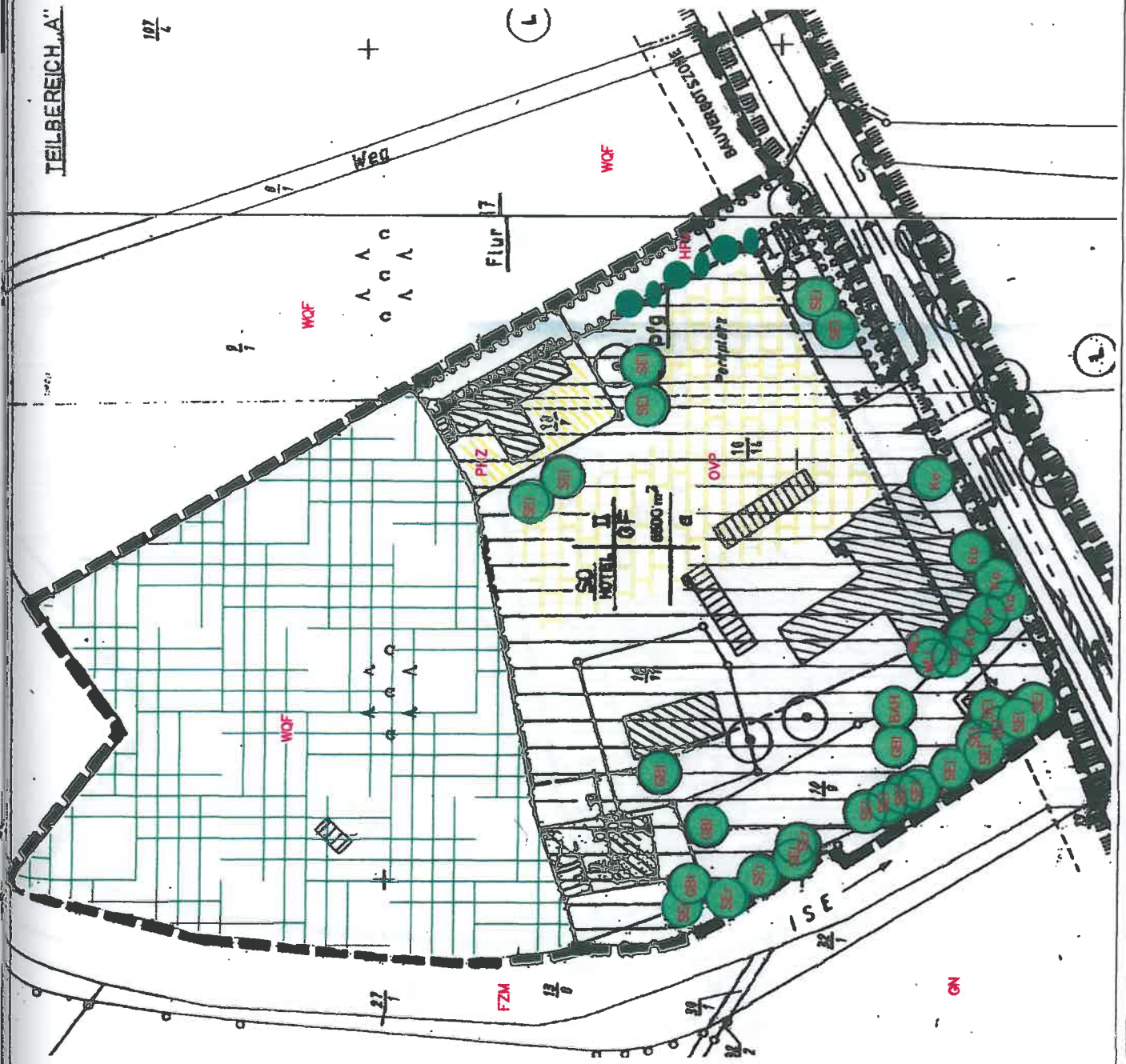
PLANUNGSBÜRO HIDE & Partner
Forst-, Garten- und Landschaftsplanung
Hänflingerstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:2.500
Stand: Dezember 2003



TEILBEREICH „A“

107
4



LEGENDE

- Planbegrenzung
- Neuzzeitlicher Ziergarten (PHZ)
- Eichen-Mischwald armer-feuchter Sandböden (WOF)
- Parkplatz (OVP)
- Baum-Strauchhecke

außerhalb der Planbegrenzung
 mäßig ausgebauter Fluß (FZM)
 seggen-, binsen- oder
 hochstaudenreiche Naßwiese (GN)

- SEI Stiel-Eiche
- GBI Gemeine Birke
- VLI Winter-Linde
- BAH Berg-Ahorn
- SER Schwarz-Erle
- Ka Kastanie

Anlage Nr. 3 zur Begründung

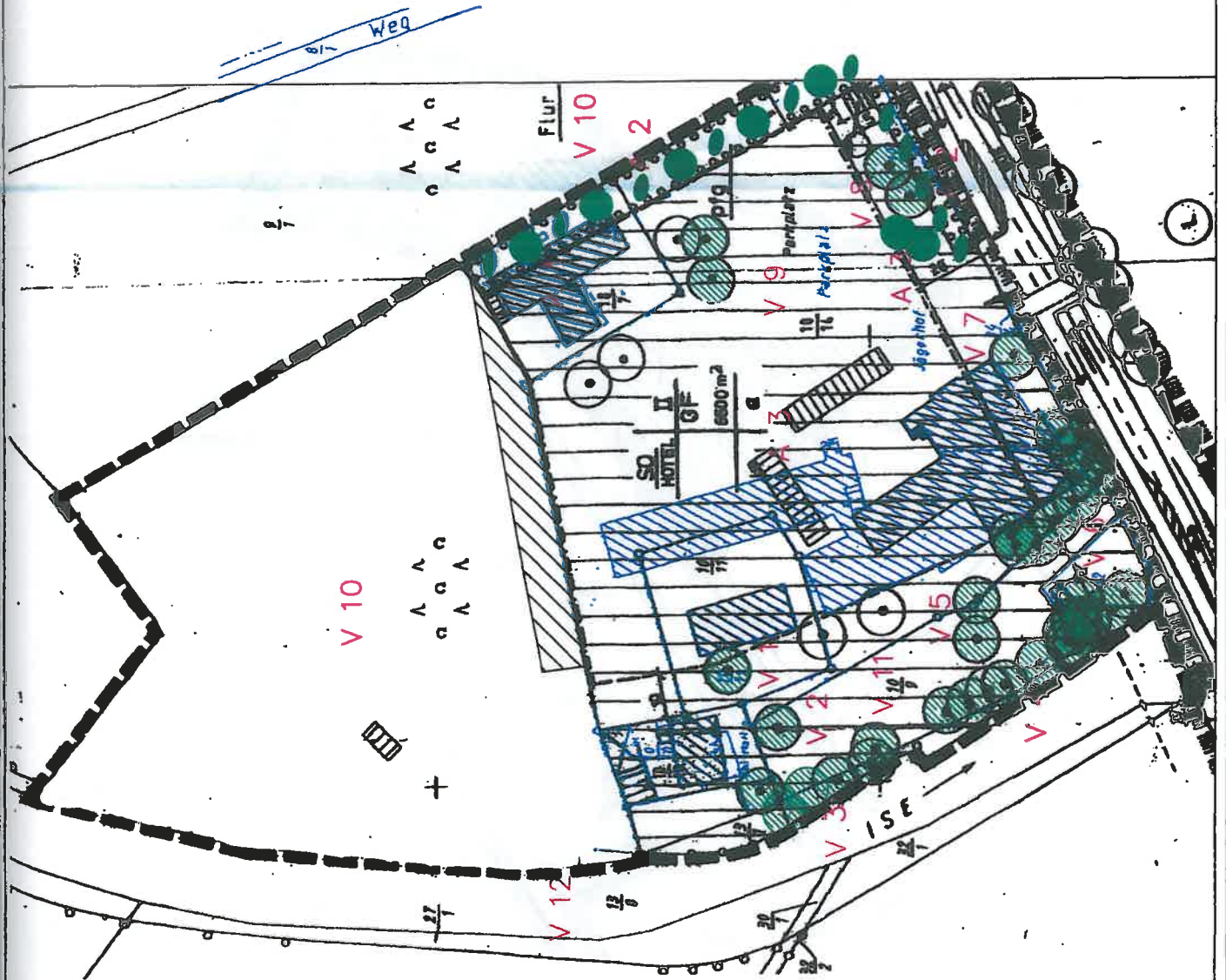
B-Plan "Jägerhof"
 Stadt Gifhorn

KARTE: 1
 Biotoptypen

PLANUNGSBURO HDE & Partner
 Forst-, Garten- und Landschaftsplanung
 Häußlingstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:1.000
 Stand: November 2003





LEGENDE

— Planbegrenzung

— derzeitiger Gebäudebestand

Erhalt von Strukturen

- V 1 Erhalt der Gemeinen Birke,
- V 2 Erhalt der Gemeinen Birke,
- V 3 Erhalt der Baumgruppe aus 2 Gemeinen Birken, 2 Stiel-Eichen und 3 Schwarz-Eichen,
- V 4 Erhalt der Baumgruppe aus 10 Stiel-Eichen,
- V 5 Erhalt der Gemeinen Birke und des Berg-Ahorns,
- V 6 Erhalt der Baumgruppe aus 6 Kastanien und 2 Winter-Linden,
- V 7 Erhalt der Kastanie,
- V 8 Erhalt der 2 Stiel-Eichen,
- V 9 Erhalt des Eichen-Mischwaldes,
- V 10 Erhalt der unversiegelten Fläche entlang der "See",
- V 11 Erhalt des Flußlaufes der "See"
- V 12 Erhalt des Flußlaufes der "See"

Ausgleich von Beeinträchtigungen

- A 1 Abriss des Gebäudes
- A 2 Setzen eines Waldrandes als Baum-Strauchhecke auf einem ca. 8 m breitem Pflanzstreifen gemäß Pflanzschema A
- A 3 Setzen einer Baumgruppe aus 2 Gemeinen Birken

Anlage Nr. 3 zur Begründung

B-Plan "Jägerhof"
Stadt Gifhorn

KARTE: 2
Landschaftspflegerische Maßnahmen

PLANUNGSBURO IRTZ & Partner
Forst-, Garten- und Landschaftsplanung
Hainlöhstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:1.000
Stand: November 2003



A4 verkleinert

LEGENDE

— Plangebietsgrenze

- Kompensation**
E 1 Fällern der Gemeinden
Fichten/Sitka-Fichten
und Anpflanzen von
Schwarz-Erlen;
Erhalt und extensive
Nutzung der
Grünlandflächenanteile



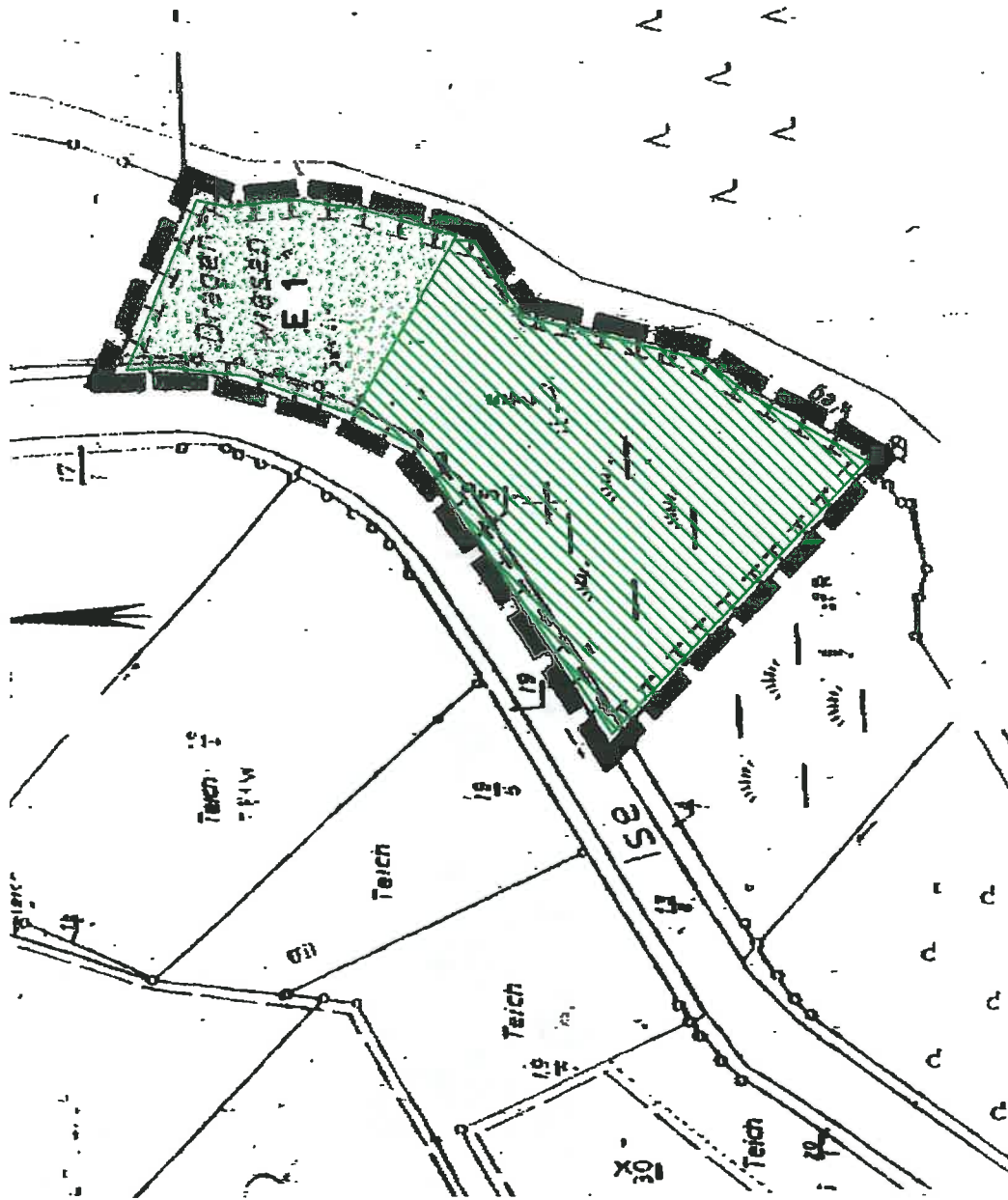
Anlage Nr. 3 zur Begründung

B-Plan
"Jägerhof", Nr. 83/97
Stadt Gifhorn

KARTE: 2/1
Landschaftspflegerische
Maßnahmen

PLANUNGSBÜRO IHDE & Partner
Forst-, Garten- und Landschaftsplanung
Hänflingstr. 12, 38110 Braunschweig

Maßstab: 1:2.000
Stand: November 2003





Stiel-Eiche

Haselnuß



Faulbaum



Birke,
Vogelbeere

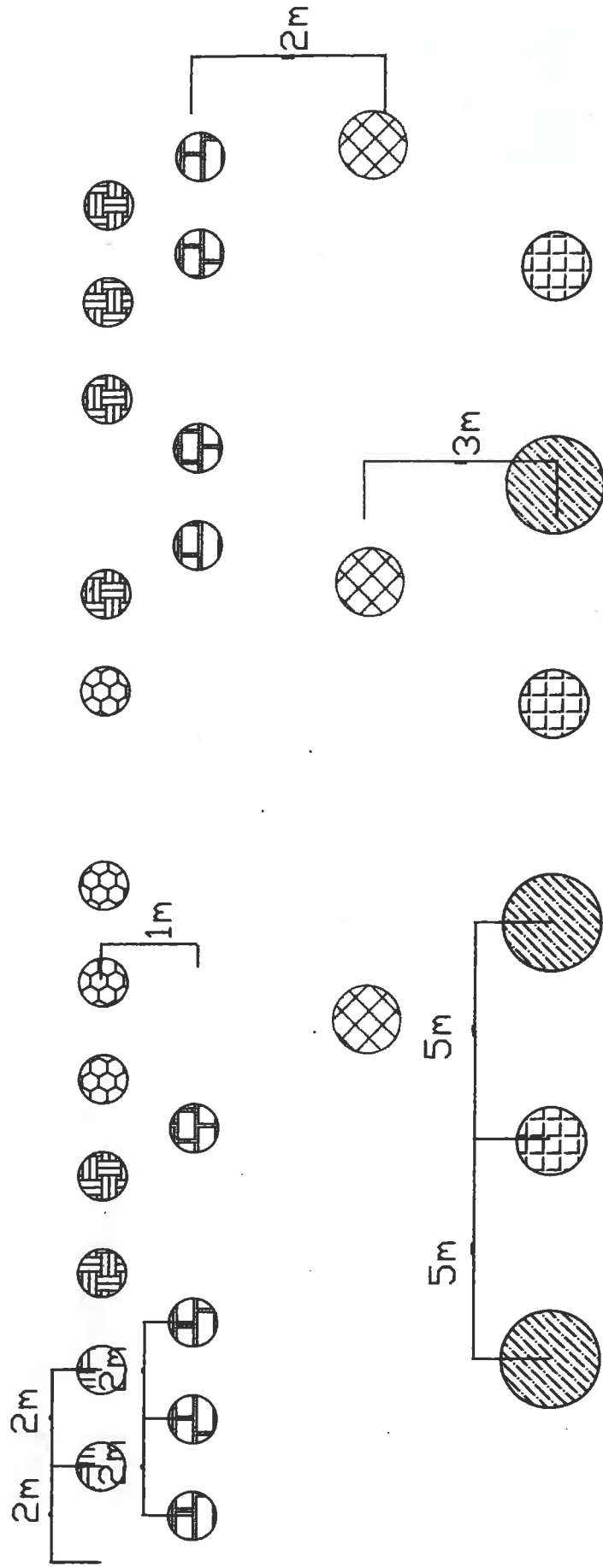


Rot-Buche

Zweiggriffliger Weißdorn



Holunder



Pflanzschema A (Waldrandgestaltung)

Anlage Nr. 3 zur Begründung

Forstbetriebsgemeinschaft Dannenbüttel



Forstbetriebsgemeinschaft Dannenbüttel · Försterweg 11 · 38524 Sassenburg

Anlage Nr. 4 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 83/97 „Jägerhof“ der Stadt Gifhorn

Dannenbüttel d.1.10.97
Försterweg 11
38524 Sassenburg
Telefon + Fax 0 53 71 / 6 11 97

Arbeits- und Kostenplan

Ersatzmaßnahme "Werner" auf dem Flurstück 5/2 und 5/1
Flur 17 Dragenwiesen

1a) Flächenvorbereitung:

Räumung des Nadelholzes mit Belassung der Erlen, in
Selbstwerbung.
Hilfsmaschinen

10 Std. à 80,-- DM = 800,-- DM

1b) Abschrägung der Iseböschung durch den Aller-Ohre-Verband

4 Std. à 130,--DM = 520,-- DM

2) Flächenschutz

2a) Gatterbau: Forstfläche mit Eichenpfählen

270 lfm Rehwildzaun 1,60 m hoch à 9,50 DM = 2.565,-- DM

2b) Gatterschutz Iseböschung

20 lfm Zaun 1,60 m hoch à 9,50 DM = 190,-- DM

2 Stk. Holzgatter in dem Isebereich à 100,-- DM = 200,-- DM

3a) Bepflanzung Forstfläche

500 Eschen	780,-- DM
50 Buchen	90,--DM
50 Winterlinden	110,-- DM
50 Weißdorn	90,--DM

Die Roterle wird nach der Gatterung sich naturverjüngen.

3b) Bepflanzung der Uferböschung als 5-Reiher, bis in die Wasser- mittellinie, im Verband 1 x 1 m. Die Bepflanzung erfolgt in Gruppen.

zu 3) Bepflanzung Forstfläche

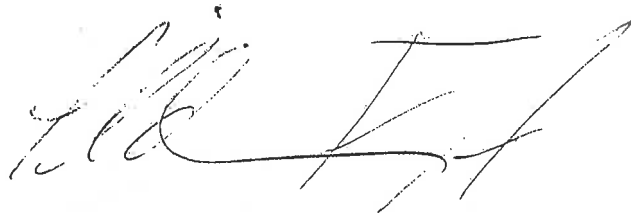
80 lfm x 5 Reihen = 400 Pflanzen

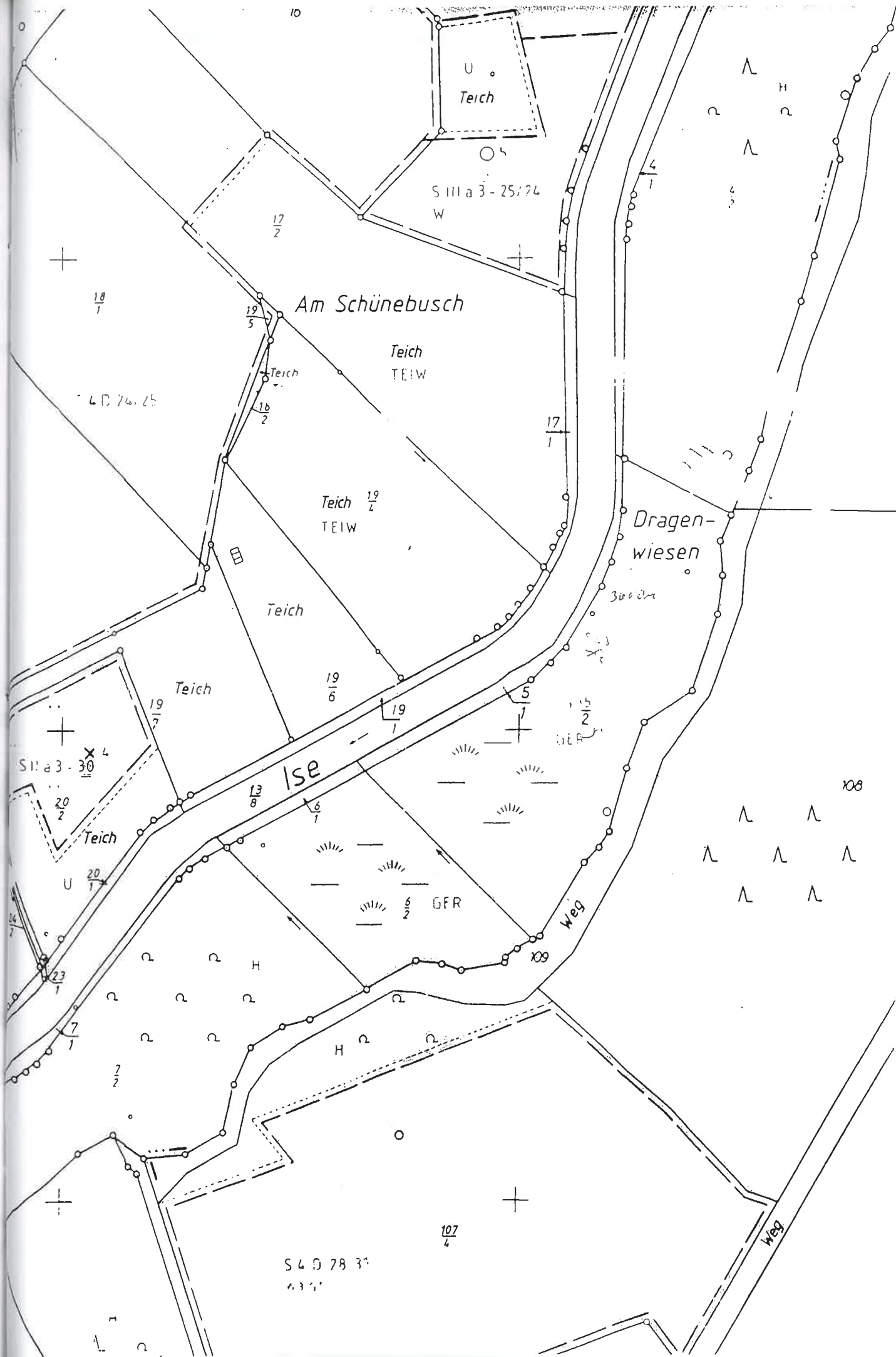
50 Erlen	60,--DM
25 Stieleichen	30,--DM
25 Ebereschen	40,--DM
50 Salweiden	60,--DM
25 roter Hartriegel	50,--DM
25 Hasel	45,--DM
50 Schlehen	75,--DM
25 Holzapfel	40,--DM
25 Pfaffenhut	50,--DM
25 schw. Holunder	50,--DM
50 Hundsrose	100,--DM
25 Hainbuchen	40,--DM
	<u>540,--DM</u>

4) Bepflanzung: 1.050 Pflanzen à 0,80 DM = 840,--DM

Gesamtkosten ohne MwSt.

1a	800,--DM
1b	520,--DM
2a	2.565,--DM
2b	390,--DM
3a	1.070,--DM
3b	640,--DM
4	<u>840,--DM</u>
	<u><u>6.825,--DM</u></u>





Am Schönebusch

Teich
TEIW

Teich $\frac{19}{2}$
TEIW

Dragenwiesen

Teich

Teich

Ise

GFR

Weg

Weg

S 4 D 78 31
4311

$\frac{107}{4}$

S 4 D 74 25

S 11 a 3 - 30

108

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

893208

Maßstab 1: 2000

Landkreis oder kreisfreie Stadt	Gifhorn		
Gemarkung (nur eingetragen, wenn vom Namen der Gemeinde abweichend)	Flur	Flurstück(e)	Rahmen-Flurkarte
	17	511 512 611 612	02192

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. 7. 1985 – Nieders. GVBl. S. 187).



Ort, Tag

Gifhorn 25. Sep. 1997
Katasteramt
Im Auftrage

Antragsbuch Nr. A-2023197
(Bitte bei Rückfragen angeben)

[Signature]
Wegmeyer

Erläuterungen: (gelb) Begrenzung des Flurstücks/der Flurstücke	
	Flurstücksgrenze
	abgemerkter Grenzpunkt
	Grenzlänge
	Gebäude
	Mauer
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Zaun
	Hecke

Anlage Nr. 5 zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 83/97 „Jägerhof“ der Stadt Gifhorn

Pflanzliste

Bäume I. Größe

Fagus silvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feldahorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder



**Anlage Nr. 6 zur Begründung
des Bebauungsplanes
Nr. 83/97 „Jägerhof“ der Stadt Gifhorn**

Schalltechnisches Gutachten

zum geplanten Bebauungsplan "Jägerhof" in Gifhorn

**2. Fortschreibung
-Überarbeitung-**

Auftraggeber: Herr Frank Werner
Bromer Straße 4
38518 Gifhorn
ü b e r
ArGo Plan
Magdeburger Ring 2-10
38518 Gifhorn

Ort/Datum: Hannover, 26. April 2004
Aktenzeichen: 8000 700 922-1 / Me

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Cay-Peter Meyer
Tel.: (05 11) 9 86-19 48

Umfang: 7 Blätter Text, 2 Blätter Anlagen
Ausgabe aus Original-Gutachten erstellt zur voll qualifizierten
Geltendmachung des Verfahrens vor Gericht

Zusammenfassung

Der Auftraggeber beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um einen Teil des Gemeindegebietes der Stadt Gifhorn im Rahmen der Bauleitplanung (Bebauungsplan "Jägerhof") neu zu ordnen. Zu den auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen der B 188 und der zum Objekt gehörenden Parkplätze haben wir bereits in unseren Gutachten Az.: 4168 20 025 80 vom 13. Oktober 1998 und Az.: 4168 20 210 00 vom 29. Februar 2000 Stellung genommen. Zwischenzeitlich haben sich bezüglich der Anordnung der Stellplätze und Baukörper Änderungen ergeben, Gebäude in der Nachbarschaft, die zuvor als schutzbedürftige Immissionsorte betrachtet wurden, sind aufgekauft worden und gehören jetzt zum „Jägerhof“. Uns wurde die Aufgabe gestellt, die nun durch den öffentlichen Verkehr auf der B188 und durch die Nutzung der Stellplätze hervorgerufenen Geräuschimmissionen am eigenen Objekt zu ermitteln und zu beurteilen.

Wir haben hierzu die Geräuschimmissionen auf der Basis der uns übergebenen Planung rechnerisch ermittelt und in Form von farbigen Schallimmissionsplänen dargestellt. Anhang 2 zeigt die Berechnungsergebnisse für die Geräuschimmissionen des öffentlichen Fahrverkehrs auf das Plangebiet. Anhang 4 die zu erwartenden Geräuschimmissionen am eigenen Objekt beim Betrieb des Parkplatzes zur Nachtzeit.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass in dem Bereich, in dem zur Nachtzeit 50 dB(A) durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen überschritten wird (Südlich der roten Isofone, s. Anhang 2, Seite 2), passiver Lärmschutz vorgesehen werden muss. Hierbei weisen normalerweise Fenster, die aus Wärmeschutzgründen eingebaut werden, im geschlossenen Zustand eine ausreichende Dämmung auf. Es sind jedoch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Innerhalb der in Anhang 4 gelb und braun dargestellten Bereiche wird zur Nachtzeit ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) überschritten. Wird der zuvor genannte passive Schallschutz auch in diesen Bereichen realisiert, werden die Innenräume hinreichend vor Lärm geschützt.

Der Sachverständige



Dipl.-Ing. Cay-Peter Meyer

Qualitätssicherung: Dipl.-Ing. Siegfried Jost

Umfang: 7 Seiten Text, 5 Seiten Anhang
Auszüge aus diesem Gutachten dürfen nur mit ausdrücklicher
Genehmigung des Verfassers vervielfältigt werden.

Inhaltsverzeichnis

Textteil:		Seite
	Zusammenfassung	2
1	Aufgabenstellung	4
2	Angaben zur örtlichen Situation	4
3	Zugrundegelegte Vorschriften bzw. Richtlinien	4
4	Schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte	5
5	Geräuschimmissionen für den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen	6
6	Geräuschimmissionen bei der Nutzung der Parkplätze	7
Anhang:		
1	Aktuelle Planung, Maßstab 1:2000	1 Seite
2	Flächenmäßige Darstellung der Geräuschimmissionen des öffentlichen Kfz-Verkehrs auf der B188	2 Seiten
3	Ausgangsdaten für die Berechnung der Emissionen des Parkplatzes	1 Seite
4	Flächenmäßige Darstellung der Geräuschimmissionen der Parkplätze zur Nachtzeit	1 Seite

1 Aufgabenstellung

Der Auftraggeber beabsichtigt, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um einen Teil des Gemeindegebietes der Stadt Gifhorn im Rahmen der Bauleitplanung (Bebauungsplan "Jägerhof") neu zu ordnen.

Es ist beabsichtigt, das Hotel "Jägerhof" zu erweitern.

Wir wurden beauftragt, die durch die nahegelegene Bundesstraße B 188 verursachten Geräuschimmissionen für den Bereich des Plangebietes zu ermitteln und darzustellen. Ebenfalls sollten die durch die Nutzung der zum Objekt gehörigen Kfz-Parkplätze hervorgerufenen Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden. Hierzu haben wir in unseren Gutachten Az.: 4168 20 025 80 vom 13. Oktober 1998 und Az.: 4168 20 210 00 vom 29. Februar 2000 Stellung genommen.

Zwischenzeitlich haben sich bezüglich der Anordnung der Stellplätze und Baukörper Änderungen ergeben. Die zuvor als Immissionsorte betrachteten Wohnhäuser sind in den Besitz des Auftraggebers übergegangen und entfallen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

Uns wurde nunmehr die Aufgabe gestellt, die durch die Nutzung der Stellplätze hervorgerufenen Geräuschimmissionen am eigenen Objekt sowie die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Verkehrsbereich erneut zu berechnen.

2 Angaben zur örtlichen Situation

Der uns mitgeteilte Planungsstand ist dem Anhang 1 zu entnehmen. Die übrigen Angaben können den Ausgangsgutachten Az.: 4168 20 025 80 vom 13. Oktober 1998 und Az.: 4168 20 210 80 vom 29. Februar 2000 entnommen werden.

3 Zugrundegelegte Vorschriften bzw. Richtlinien

- | | | |
|------|------------------------|--|
| /1 / | DIN 18 005-1
Teil 1 | "Schallschutz im Städtebau" Grundlagen und Hinweise für die Planung
Ausgabe Juli 2002 |
| /2 / | TALärm | "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TALärm"
6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom BMI,
49. Jahrgang, Nr. 26 vom 28. August 1998 |

- /3/ RLS-90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen"
Ausgabe April 1990, Berichtigter Nachdruck Febr. 1992
- /4/ 16. BImSchV "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes"
(Verkehrslärmschutzverordnung)
vom 12. Juni 1990
- /5/ Parkplatzlärmstudie "Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen,
Autohöfen und Omnibus-Bahnhöfen"
4. vollständig überarbeitete Auflage 2003,
herausgegeben vom
Bayerischen Landesamt für Umweltschutz

4 Schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte

Nach dem Beiblatt zu /1/ ist die Einhaltung oder Unterschreitung der nachstehend angegebenen schalltechnische Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart dieses schutzbedürftigen Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen aus dem Bereich der Verkehrsgeräuschimmissionen zu erfüllen.

Mischgebiet (MI)	tagsüber	60 dB(A),
	nachts	45/50 dB(A).

Bei zwei angegebenen Immissionsrichtwerten für die Nachtzeit ist der höhere für die Beurteilung von Verkehrsgeräuschen, der niedrigere für die Beurteilung von Gewerbelärm anzusetzen. Dieser entspricht dem Immissionsrichtwert nach TALärm /2/.

In Ergänzung zu den vorstehenden Ausführungen weisen wir darauf hin, dass nach /4/ bei der Planung oder Änderung von Verkehrswegen folgende Immissionsgrenzwerte im Bereich der hier in Rede stehenden schutzwürdigen Nutzungen als zulässig angesehen werden.

Mischgebiet (MI)	tagsüber	64 dB(A),
	nachts	54 dB(A).

5 Geräuschemissionen für den Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen

Die zuvor angesetzten Geräuschemissionen der B188 wurden um 10 % erhöht, um die Verkehrsentwicklung in den nächsten Jahren mit zu erfassen.

Die damit für die Tages- und die Nachtzeit nach /3/ ermittelten Immissionsschallpegel sind im Anhang 2, Blatt 1 und 2 grafisch dargestellt.

Diese grafische Darstellungen zeigen beim Vergleich mit den zugrundezulegenden schalltechnischen Orientierungswerten von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. den entsprechenden Immissionsgrenzwerten von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A):

- Zur Tageszeit wird der schalltechnische Orientierungswert von tagsüber 60 dB(A) an den neu geplanten Baukörpern nur geringfügig an einer Gebäudefront überschritten, ansonsten eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) wird an den neu geplanten Baukörpern unterschritten.
- Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von nachts 50 dB(A) an den neu geplanten Baukörpern zum Teil überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) wird an den neu geplanten Baukörpern unterschritten.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass das Grundstück aus schalltechnischer Sicht in Bezug auf den Straßenverkehrslärm als problematisch anzusehen ist.

Sollte jedoch die Stadt Gifhorn im Rahmen der nur ihr zustehenden Abwägung anderen als den schalltechnischen Belangen den Vorrang geben, halten wir die Baumaßnahme für realisierbar, soweit der Immissionsgrenzwert von nachts 54 dB(A) unterschritten wird.

Wir halten es aber für erforderlich, dass zumindest in dem Bereich, in dem der schalltechnische Orientierungswert nachts von 50 dB(A) überschritten wird, passiver Lärmschutz vorgesehen wird.

Nach unserer Erfahrung sind in diesem Bereich (Lärmpegelbereich III nach der Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989) Fenster, die aus Wärmeschutzgründen eingebaut werden, im geschlossenen Zustand ausreichend, um die Innenräume hinreichend vor Verkehrslärm zu schützen. Es sollten allerdings Lüftungselemente vorgesehen werden, um eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

6 Geräuschemissionen bei der Nutzung der Parkplätze

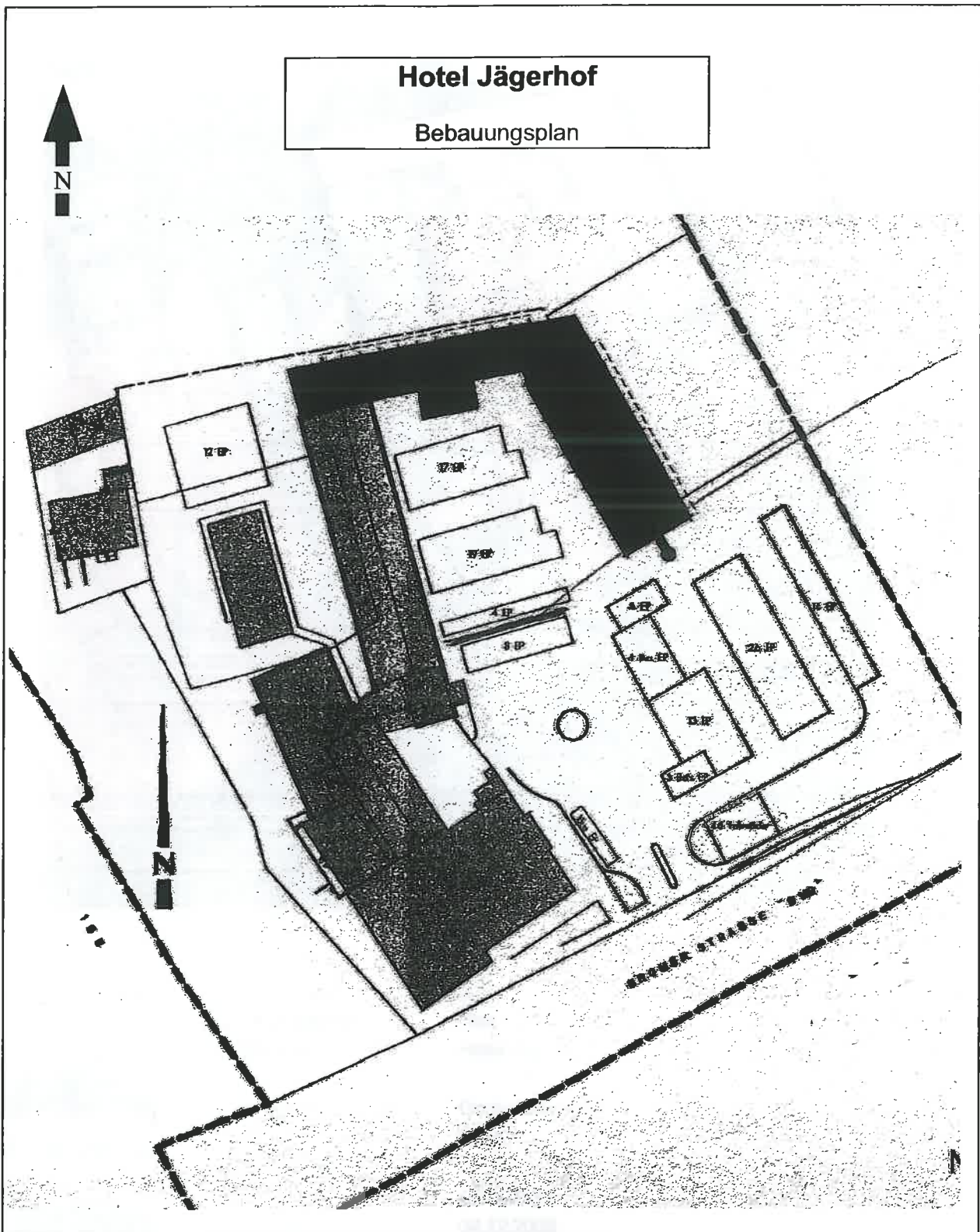
Analog zu unseren früheren Untersuchungen werden die Parkplatzflächen als Flächenschallquellen in einem schalltechnischen Modell berücksichtigt. Zur Bestimmung der Beurteilungspegel für die auftretenden Schallimmissionen legen wir im Folgenden das "überschlägige Berechnungsverfahren" der Parkplatzlärmstudie, 4. Auflage, des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz /5/ zugrunde. Da die auf die Beurteilungszeiträume bezogenen Emissionen zur Nachtzeit nahezu in gleicher Höhe wie zur Tageszeit vorliegen, beschränken wir unsere Untersuchung auf den Nachtzeitraum, da die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte in diesem Zeitraum um 15 dB niedriger ausfallen.

Die ermittelten Emissionsdaten haben wir im Anhang 3 dargestellt.

Die Ergebnisse unserer Berechnungen haben wir in Anhang 4 in Form eines farbigen Schallimmissionsplans beigefügt. Am eigenen Baukörper werden Beurteilungspegel von nachts $L_{r,N} \leq 51$ dB(A) erreicht. Der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert von nachts 45 dB(A) wird somit in den gelb bzw. braun dargestellten Bereichen überschritten.

Wird der oben genannte passive Schallschutz realisiert, werden die Innenräume auch in diesen Bereichen hinreichend vor Lärm geschützt.

- Ende des Textteils -



Hotel Jägerhof
Bebauungsplan

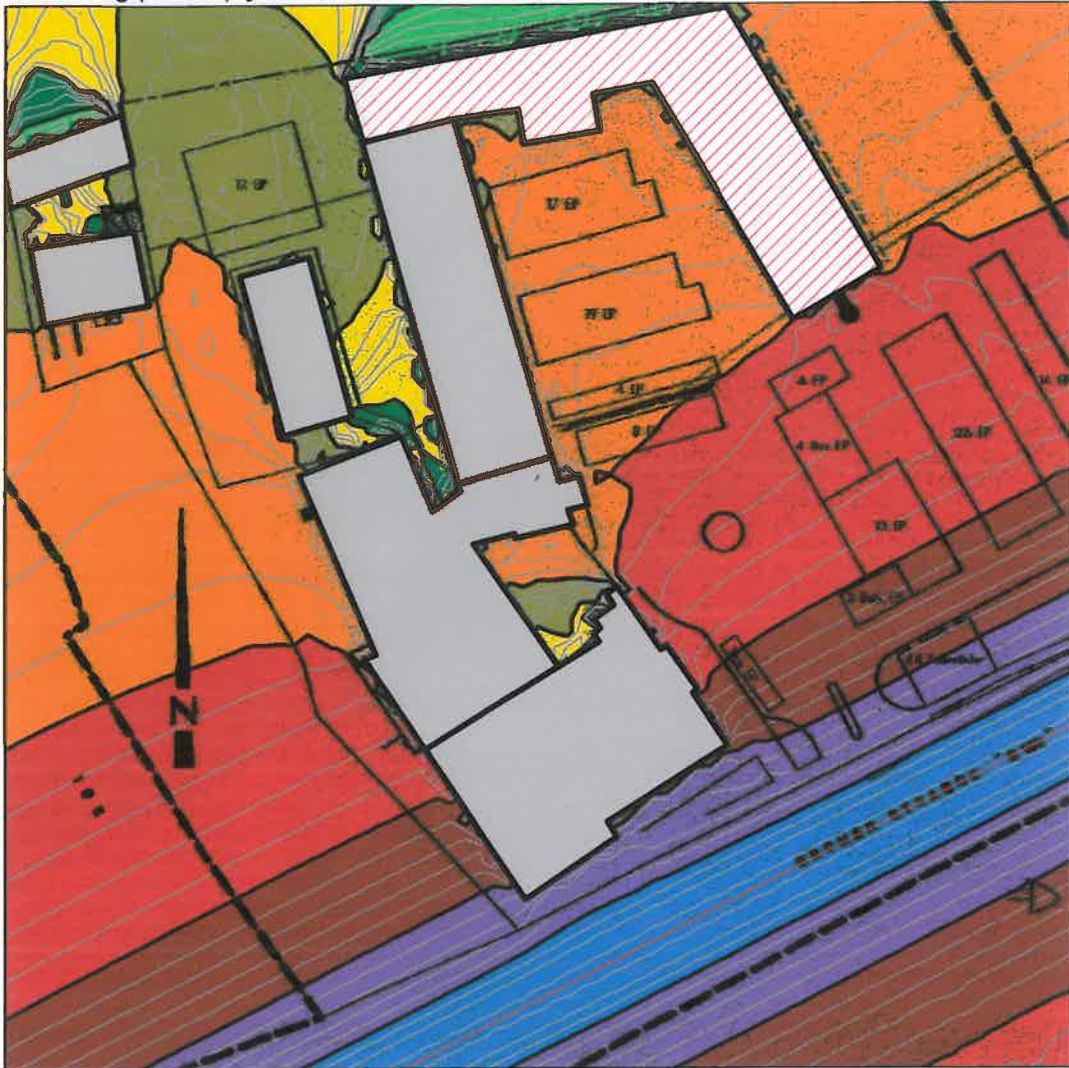


Maßstab	Datum
1 : 2 000	04.12.2003
Ablage	Verfasser
700922.cdr	Me

Übersichtsplan
Lage der Stellplätze

Raster Tag (6h-22h) [B188, Rel. Höhe 2.80m]

M 1: 1000




Tag (6h-22h) Pegel dB(A)	Auftraggeber	Herr Frank Werner
> ..-35	Projekt:	Hotel Jägerhof
>35-40	Planinhalt:	Geräuschimmissionen B188
>40-45	Variante:	
>45-50	Bearbeiter:	TNUL-H/Ri
>50-55	Datum:	04.12.2003
>55-60	Projektdatei:	F:\AULITE ... B188.IPR
>60-65		
>65-70		
>70-75		
>75-80		
>80-..		

Raster Nacht (22h-6h) [B188, Rel. Höhe 2.80m]

M 1: 1000



	Nacht (22h-6h) Pegel dB(A)	Auftraggeber Herr Frank Werner
	> . . -35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-..	Projekt: Hotel Jägerhof
	Planinhalt: Geräuschimmissionen B188	Variante: 49 db(A) - Isofone rot dargestellt
	Bearbeiter: TNUL-H/Ri	Datum: 04.12.2003
	Projektdatei: F:\AUL\TEMP\Riede\PROJEKTE\Hotel Jaegerhof\B188.IPR	

Bayrische Parkplatzlärmstudie
4. vollständig überarbeitete Fassung von 2003

Überschlägiges Berechnungsverfahren

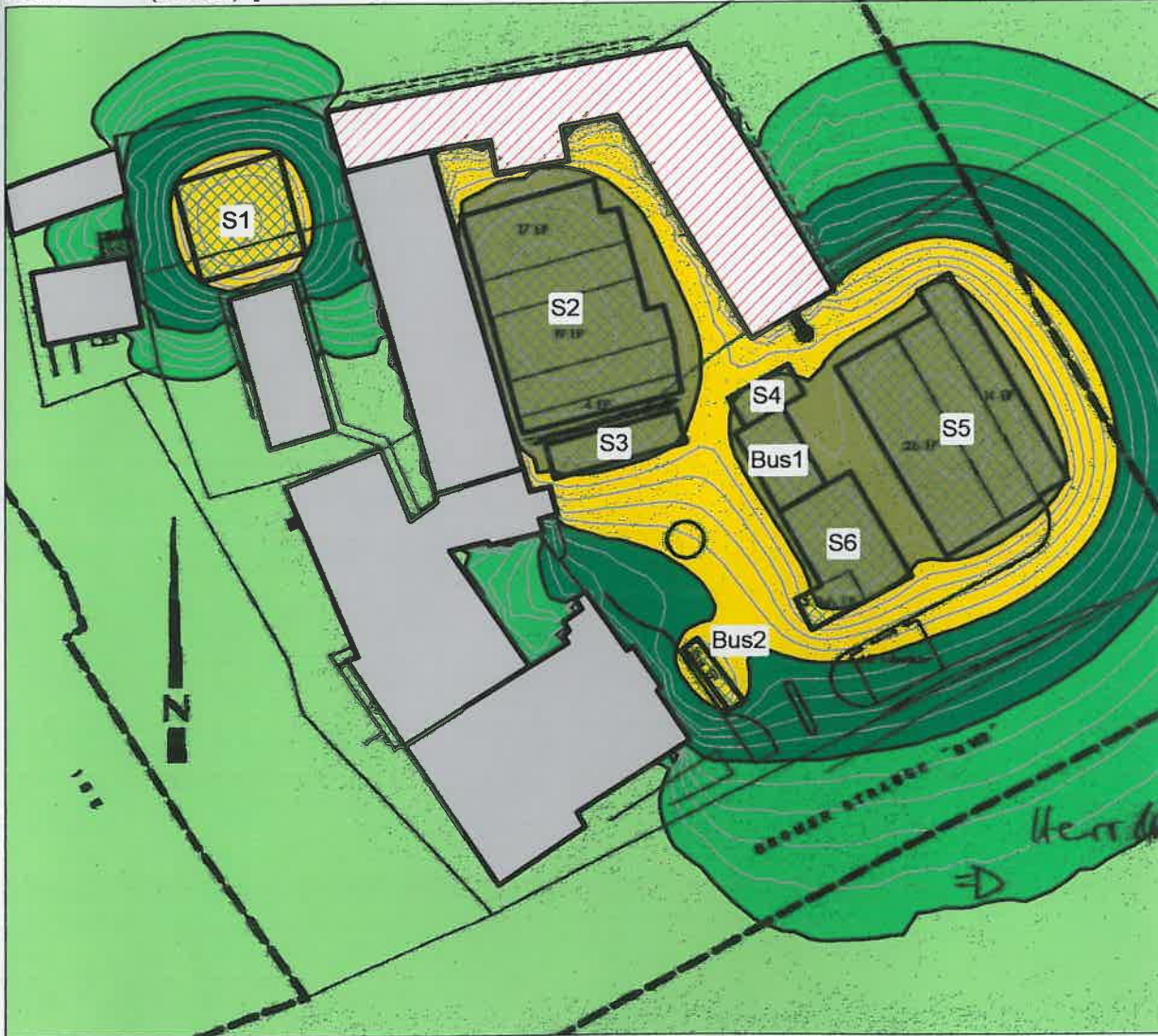
Formel:


$$L_w = L_{w0} + K_{PA} + K_I + K_D + [10 \lg(Nn) - 10 \lg(s/m^2)] \text{dB(A)}$$

		S1	S2	S3	S4	S5	S6	Bus1	Bus2
Stellplatzfläche	s	1	1	1	1	1	1	1	1
Anzahl der Bezugsgröße	n	31	105	21	10	105	42	4	1
Anzahl der Bewegungen je Bezugsgröße und h zur Tageszeit	N	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Anzahl der Bewegungen je Bezugsgröße und h zur Nachtzeit	N	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Zuschlag für die Parkplatzart lt. Tab. 31	K _{PA}	0	0	0	0	0	0	10	10
Zuschlag für die Parkplatzart lt. Tab. 31	K _I	4	4	4	4	4	4	4	4
Zahl der Bezugsgrößen des gesamten Parkplatzes	n _g	31	105	21	10	105	42	4	1
L_wTag [dB(A)/m²]		72,7	81,0	70,4	66,3	81,0	74,6	71,8	65,5
L_wNacht [dB(A)/m²]		72,0	80,3	69,7	65,7	80,3	73,9	71,2	64,9

Raster Nacht (22h-6h) [Variante 0, Rel. Höhe 2.80m]

M 1: 1000



	Nacht (22h-6h) Pegel dB(A)	Auftraggeber Herr Frank Werner
	>...-35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-...	Projekt: Hotel Jägerhof
	Planinhalt: Geräuschimmissionen	Variante: neue Stellplätze/Nachtzeit
	Bearbeiter: TNUL-H/Ri	Datum: 04.12.2003
	Projektdatei: ... Jaegerhof2003.IPR	