



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 101 „Moorkamp III“
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Stand: 12.03.2014

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

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

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Anlage:

- Pflanzliste mit Pflanzschema

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Im Gebiet der Stadt Gifhorn besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. So ist es erforderlich, neben einer Nachverdichtung in der bestehenden Ortslage weitere Wohnbauflächen am stadtnahen Siedlungsrand auszuweisen.

Zwischen den Siedlungsbereichen „Moorkamp“, „Moorkamp II“ und der BGS-Siedlung sowie der Bundesstraße 4 und der Neubokeler Straße befinden sich noch stadtnahe, bisher landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Mit dieser Bauleitplanung soll der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken in Gifhorn Rechnung getragen werden und ein weiteres Siedlungsgebiet erschlossen werden. Hierfür ist bereits 2006 die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes von 1977 durchgeführt worden. Der zweite Teilabschnitt des Siedlungsgebietes Moorkamp (Moorkamp II) wird derzeit bebaut. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll nunmehr der nächste Teilabschnitt (Moorkamp III) erschlossen und bebaut werden.

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

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,7 ha. Er wird im Süden und Westen begrenzt durch den vorhandenen Siedlungsrand zu den Gebieten Moorkamp und Moorkamp II. Im Osten bildet landwirtschaftliche Nutzfläche den Plangebietsrand. Im Norden verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Neubokeler Straße bzw. des Regenrückhaltebeckens.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Sommer 2013: Maisanbau).

3. Raumordnung und Landesplanung

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

Das RROP weist dem Plangebiet die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu. Der Bereich liegt außerdem im vorgesehenen Wasser

schutzgebiet der Zone III a. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der früheren Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen. Nutzungen, die diesen Bestimmungen entgegenstehen, sind durch diesen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die nahe B 4 wird als eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung eingestuft, die zu sichern ist.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die wirksame 94. Änderung des Flächennutzungsplans (Moorkamp II), Teilplan 2 vom 31.08.2006 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die angestrebte Nutzung entspricht somit der Flächennutzungsplanung.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt den Bereich bis zur Neubokeler Straße im Norden und der B 4 im Osten als Suchraum für Siedlungsentwicklungsflächen dar und hält eine Beplanung intensiv genutzten Ackerflächen für vertretbar. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung entlang der Neubokeler Straße wird empfohlen. Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan von 1998 enthält in seinem landwirtschaftlichen Nutzungskonzept die Aussage: „Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind“.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Näheres ist unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan besteht für den Geltungsbereich bisher nicht.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Siedlungsbereich der BGS-Siedlung / Moorkamp sinnvoll abgerundet werden. Mit diesem Bauabschnitt soll weiteres Bauland in innenstadtnahen Bereichen erschlossen und zur Verfügung gestellt werden.

Die Beplanung dieser Fläche zwischen Moorkamp und B 4 bzw. Moorkamp II und Neubokeler Straße mit weiteren Wohnbauflächen ist als dritter Bauabschnitt seit längerem vorgesehen. Sie war jedoch bisher nicht konkret terminiert, da sie auch von dem Grundstückserwerb durch die Stadt Gifhorn bzw. durch die städtische Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) abhängig war. Die Flächen im Plangeltungsbereich wurden zwischenzeitlich durch die GEG erworben und können somit einer Beplanung und Bebauung zugeführt werden. Eine Variantenuntersuchung ist somit nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als dritter Bauabschnitt des Bereiches Moorkamp folgt der Bebauungsplan Nr. 101 „Moorkamp III“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) weitestgehend den Regelungen der vorherigen Bebauungspläne am Moorkamp und setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO daher ausgeschlossen worden (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Baugrenzen wurden in einem einheitlichen Abstand von 5 m von der Planstraße, 3 -5 m von den öffentlichen Grün- und Versickerungsflächen sowie 5 bzw. 10 m von den Plangebietsgrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich somit am Verlauf der Planstraße um eine städtebaulich möglichst harmonisch gestaltete Anordnung der Gebäude zu erzielen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) mit 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird ebenfalls auf 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Dies orientiert sich an den benachbarten Siedlungsbereichen, aber auch an den derzeit in Mode stehenden Gebäudeformen.

Zulässig sind jeweils nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, wobei maximal eine Wohnung je angefangene 600 m² Grundstücksfläche erstellt werden darf (s. textliche Festsetzungen Nr. 2). Einige Bereiche sind den Einzelhäusern mit jeweils einer Grundstückszufahrt vorbehalten, da in diesen Straßenabschnitten Versickerungsflächen vorgesehen sind.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der bisher in diesem Stadtquartier vorhandenen, typischen Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung und soll vermeiden, dass eine zu große, bauliche Dichte mit kleinen Wohneinheiten entsteht. Diese beschränkenden Festsetzungen sind auch aus Gründen der Erschließung notwendig. Das Baugebiet ist durch die Potsdamer Straße erschlossen, die durch bestehende Wohnsiedlungsbereiche führt und somit eine entsprechende PKW-Frequentierung bei einer stärkeren baulichen Verdichtung nicht aufnehmen könnte. Zudem sollen die bisherigen Anlieger durch den zusätzlichen Verkehr nicht übermäßig belastet werden.

Weiterhin ist festgelegt, daß Garagen, Carports und Nebenanlagen nur ausnahmsweise in begrenzter Größe außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 3). Diese sind dann auf den straßenzugewandten Bereichen der Grundstücke einzurichten. Hiermit sollen möglichst ungestörte Gartenbereiche erhalten werden sowie überdimensionierte Flächenversiegelungen durch lange Zufahrten auf den Grundstücken vermieden werden. Um ein optisch nicht zu beengtes Straßenbild zu erhalten, ist festgelegt, daß in diesem Fall der Abstand von Garagen, Carports und Nebenanlagen von der Erschließungsanlage mindestens 3 m zu

betragen hat. Im Übrigen wird mit diesen Festsetzungen den Vorgaben des § 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gefolgt, wonach Garagen und Carports möglichst nahe und in unmittelbarem Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen angeordnet werden sollen.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen, um das Neubaugebiet dem Charakter der benachbarten Siedlungsgebiete anzupassen und diese möglichst wenig zu beeinträchtigen. So soll eine für dieses Stadtquartier zu hohe Anzahl von Wohnungen und eine zu große Flächenversiegelung vermieden werden. Die bisherige, aufgelockerte Siedlungsstruktur der BGS-Siedlung und der Baugebiete Moorkamp und Moorkamp II soll in diesem Stadtbereich weitergeführt werden. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Stadtvillen sind nicht zugelassen, da sie eine zu große bauliche Verdichtung nach sich ziehen würden. Dies würde dem städtebaulichen Ziel widersprechen und wäre im Hinblick auf die künftige Ortsrandlage nicht angemessen und wünschenswert. Für die erwähnten Bauformen stehen derzeit sowie künftig zahlreiche Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung (Baugebiete Zur Laage, II. Koppelweg/Osttangente u.a.).

Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen (s. textliche Festsetzung Nr. 4), die insbesondere aufgrund der Verkehrsbelastung der Bundesstraße 4 erforderlich sind, sind unter dem Kapitel 6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz erläutert.

Um ein städtebaulich ansprechendes, der Siedlungsrandlage gemäßes Ortsbild zu erzielen wurden zur Durchgrünung des Neubaugebietes entsprechende Regelungen zum Anpflanzen von Gehölzen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (s. textliche Festsetzungen Nr. 7).

Durch die Vorgabe von wichtigen Gestaltungskriterien wie Dachfarben und –neigung, Gebäude- und Zaunhöhe sollen einerseits größtmögliche Spielräume für die Bauherren ermöglicht werden; andererseits sollen allzu „exotische“ Gestaltungen wie grüne oder gelbe Dächer vermieden werden. Näheres hierzu ist unter II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) erläutert.

2. Verkehr

Die innere Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke im Plangebiet erfolgt durch eine Ringstraße, die in eine kleine Stichstraße mündet. Diese wiederum wird über einen Fuß- und Radweg mit der Neubokeler Straße verbunden. Im Westen des Plangebietes ist eine Grünverbindung zur Siebenbürger Straße vorgesehen. Entlang des westlichen Plangebietsrandes verläuft ein Fuß- und Radweg von der Potsdamer Straße zur Neubokeler Straße.

Die Planstraße soll als Mischfläche ausgebildet werden, (d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten wie Kfz, Fußgänger, Radfahrer und ruhender Verkehr findet nicht statt).

Innerhalb der Verkehrsfläche sind Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers, das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, vorgesehen. Die etwaige Lage und Größe der Versickerungsflächen ist zwar Bestandteil der Bauleitplanung und Grundlage der Abwägung zur Versickerung des Oberflächenwassers. Die detaillierte Lage und Ausgestaltung wird jedoch erst im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt. Eine Festsetzung dieser Flächen erfolgt aus praktischen Erwägungen nicht, da die exakte Lage, Form und Bemaßung so weit wie möglich variabel gehalten werden soll. Würden diese Flächen bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden, wären für gegebenenfalls erforderliche Änderungen oder Vergrößerungen der Versickerungsflächen keine Spielräume mehr.

In einigen Bereichen erfolgen Zu- und Abgangsverbote zu den Baugrundstücken u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit; so z.B. im Bereich der geplanten Versickerungsflächen, der südlichen Zufahrt zum Neubaugebiet sowie entlang der Neubokeler und der Potsdamer Straße. Die hier gelegenen Grundstücke sollen ausschließlich über die neue Planstraße erschlossen werden.

Es ist vorgesehen, Straßenbäume zur Durchgrünung des Neubaugebietes anzupflanzen sowie die Versickerungsflächen zu begrünen.

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, teilweise als separate Parkbuchten. Darüber hinaus wird auch ein freies Parken in der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund ihrer Breite von überwiegend 6 m möglich sein. Damit ist ausreichend Parkraum für Besucher-Kfz vorhanden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Potsdamer Straße und den Wilscher Weg, die ihrerseits gut an das innerörtliche Verkehrsnetz der Stadt Gifhorn sowie an überregionale Verkehrsverbindungen (B4, B188) angeschlossen sind.

Die BGS-Siedlung / Moorkamp wird durch Busse des öffentlichen Personennahverkehrs regelmäßig angefahren. Diese verbinden den Siedlungsteil mit der Kernstadt Gifhorns sowie den Ortschaften Wilsche und Neubokel. Die nächstgelegenen Haltestellen in der Potsdamer Straße befinden sich in ca. 500 bis 600 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Dies entspricht der Entfernung, die auch von anderer, im bestehenden Siedlungsgebiet gelegener Wohnbebauung zu den Haltestellen zurückzulegen ist und wird somit auch für das Neubaugebiet als vertretbar erachtet.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen macht darauf aufmerksam, dass derzeit noch landwirtschaftlicher Verkehr auf der Potsdamer Straße zu der östlich gelegenen Feldmark erfolgt. Aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten sind diesbezüglich zwar keine Konflikte zu erwarten; langfristig ist jedoch geplant, diesen Verkehr aus dem Wohngebiet herauszuführen und über die Neubokeler Straße zu lenken.

3. Grünflächen / Spielplätze

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Frei- und Spielflächen.

Öffentliche Grünflächen sind im Umfeld des Neubaugebietes nur sehr eingeschränkt vorhanden und befinden sich in ca. 300-400 m Entfernung an der Siebenbürger Straße im Moorkamp. Angrenzend dehnen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen nach Nordwesten aus. Entlang der Wegeverbindung im Westen des Plangebietes und am Regenrückhaltebecken sollen daher weitere Freiflächen entwickelt werden. So ist vorgesehen, den vorhandenen Weg am westlichen Plangebietsrand mit einem begleitenden Grünzug aufzuwerten. Hier sind die Anpflanzung von attraktiven Baumreihen sowie die Anlage von Wiesenflächen vorgesehen.

In ca. 600 bis 700 m Entfernung an der Marientaler Straße befindet sich ein ca. 1.000 m² großer Spielplatz. Ebenfalls ca. 600 m entfernt liegt der Spielplatz am Reichenberger Weg mit einer Größe von ca. 2.200 m². Die durch die Neubebauung entstehenden rund 28 neuen Baugrundstücke können durch diese Spielplätze -auch aufgrund ihrer Entfernung - nur eingeschränkt mitversorgt werden. Daher erfolgt die Anlage einer Spielfläche im Plangebiet. Dies ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche am westlichen Plangebietsrand vorgesehen. An dieser Stelle können die Freiflächen ebenfalls von Kindern aus den angrenzenden Siedlungsbereichen der BGS-Siedlung und des Moorkamps erreicht werden. Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen.

Durch die Neuanlage von Frei- und Spielflächen im Plangebiet und die relative Nähe zu vorhandenen Freiflächen wird die Versorgung der künftigen Bewohner mit Grün- und Spielflächen daher als ausreichend angesehen.

Um eine gewisse Durchgrünung des Neubaugebietes zu erzielen, wurden Pflanzgebote für die öffentlichen Freiflächen festgelegt.

4. Belange der Landwirtschaft

Für die Beplanung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Hierbei handelt es sich um intensiv bewirtschaftete Flächen.

Die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig, gibt in Ihren Stellungnahmen vom 17.09.2013 und 14.02.2014 folgende Hinweise:

die Potsdamer Straße und die Neubokeler Straße sind für landwirtschaftlichen Verkehr bedeutsam, da über sie die anliegende Feldmark erschlossen wird. Daher sind diese Straßen für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar zu halten. Darüber hinaus wird angeregt, im östlichen und nördlichen Randbereich des Neubaugebiets eine Schutzhecke zum angrenzenden Acker zu entwickeln, damit möglicherweise von der Feldbewirtschaftung ausgehende Emissionen (z.B. durch Staub, Lärm, Gerüche und Licht) abgemildert werden.

Um Konflikte von vornherein möglichst zu vermeiden, wird der Anregung der Landwirtschaftskammer gefolgt und als Puffer zwischen künftiger Wohnbebauung und Ackerflächen im Osten ein Gehölzstreifen vorgesehen. Hier ist beabsichtigt, auf dieser öffentlichen Grünfläche Feldgehölze als Abschirmung vor landwirtschaftlichen Emissionen sowie als Ortsrandeingrünung anzupflanzen.

Ferner weist die Landwirtschaftskammer darauf hin, dass die nördlich der Neubokeler Straße liegenden Ackerflächen beregnet werden. Die zukünftigen Anwohner des nördlichen Planbereiches müssen bei ungünstigen Windverhältnissen ggf. mit Sprühnebel rechnen. Außerdem entstehen durch die Nutzung der Neubokeler Straße und Potsdamer Straße durch den landwirtschaftlichen Verkehr Emissionen. Hingewiesen sei auf die stark geräuschverursachende Rübenverladung entlang der Neubokeler Straße, die erforderlichenfalls auch in den späten Abendstunden oder nachts erfolgt.

Da jedoch mögliche Emissionen durch die Landwirtschaft nicht gänzlich zu vermeiden sein werden und diese Situation für den Ortsrand typisch ist, sind diese von den neuen Bewohnern des Plangebietes unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Nordöstlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich ein Lagerplatz eines Gartenbaubetriebes. Näheres hierzu ist unter 6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz ausgeführt.

Ein bisher dieselbetriebener Beregnungsbrunnen ca. 500 m nördlich des Plangebietsrandes bzw. der Neubokeler Straße ist nach Aussage des Eigentümers auf Elektrobetrieb umgerüstet worden. Insofern ist die Einhaltung der von der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte im Plangebiet nunmehr gegeben. Konflikte durch Lärmimmissionen diesbezüglich sind daher nicht zu erwarten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluß an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Zentrale Schmutzwasserkanäle sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden.

Niederschlagswasser / Versickerung:

Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde von der Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses erbrachte, dass eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA-A138 (ehemals ATV-DVWK A 138) technisch möglich ist. (Das Gutachten „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten“ des Ingenieurbüros „bsp ingenieure“ aus Braunschweig vom 15.01.2013 kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung eingesehen werden.)

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung wird auf die Anlage einer Regenwasserkanalisation im Plangebiet verzichtet und das im öffentlichen Verkehrsraum anfallende Niederschlagswassers über straßenbegleitende, begrünte Flächen zur Versickerung gebracht. Dadurch kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards im Plangebiet gewährleistet werden. Zudem werden durch diese Versickerungsmaßnahmen die bisherigen natürlichen Grundwasserneubildungsraten beibehalten bzw. verbessert.

Hinweise an die Bauinteressenten:

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist generell auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser verbleibt gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) beim Grundstückseigentümer.

Auf allen privaten Grundstücksflächen sind daher geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers herzustellen. Die Versickerungsanlagen sind dabei gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) anzulegen.

Die untere Wasserbehörde (Landkreis Gifhorn) hat darauf hingewiesen, dass die Versickerung des Regenwassers breitflächig oder in Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen zu besorgen ist. Reine Rigolenversickerungen sind nach DWA-A 138 nur für Dachflächen und auch nur für solche Dachflächen ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen zulässig.

Die Versickerungsanlagen müssen bereits vor der Errichtung der Wohngebäude fertig gestellt sein um die Wasserhaltung während der Bauphase zu gewährleisten.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers von Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Bei unterkellelter Bauweise ist der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.

Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, wie die Versickerung auf dem Baugrundstück erfolgen wird. Dabei sind die Arbeitsblätter der DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.), hier insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005, zu beachten.

Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen, das die Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß der Bauvorlagenverordnung beinhalten muss.

Diese Bestimmungen werden für dieses Baugebiet und die hier vorgesehene, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers für erforderlich und zweckmäßig angesehen, da auf diese Weise eine rechtzeitige und sorgfältige Planung und Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken erzielt werden kann.

Im Sinne einer umfassenden und frühzeitigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer sollen diese Verpflichtungen auch durch den Erschließungsträger in die Kaufverträge aufgenommen werden.

Beim Bau von Abwasserkanälen und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 vom November 2002 sowie das Merkblatt ATV-DVWK-M 146 – Hinweise und Beispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom Mai 2004 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) von 2002 zu berücksichtigen.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die bereits am Plangebiet gelegenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Versorgungsträger.

Technische Hinweise der Versorgungsträger, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geäußert wurden, wurden an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Versorgungsleitungen:

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

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

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

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

Die gewählten Festsetzungen entsprechen den vorgenannten rechtlichen Regelungen. Insbesondere da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Neubaugebiet handelt, wird die Verlegung von Versorgungsleitungen im Rahmen einer auch zeitlich zusammenhängenden Gesamtbaumaßnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Somit ist dem § 68 Abs. 3 Satz 3 TKG voll und ganz entsprochen.

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

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

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

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

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

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

Unter Abwägung der genannten Belange und Aspekte wird die gewählte Festsetzung daher beibehalten bzw. lediglich dahingehend konkretisiert, dass die Trassenführung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen hat.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und ist über die im Plangebiet vorgesehenen Wasserleitungen (DN 100) und Hydranten ausreichend sichergestellt.

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten:

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor. Werden jedoch bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für den Geltungsbereich vor; grundsätzlich kann dies aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

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

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

Immissionsschutz:

Zur Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet selbst sowie in dem durch die Planung betroffenen Bereich der Potsdamer Straße wurde im Rahmen der Gesamtplanung Moorkamp II und III eine schalltechnische Untersuchung durch einen Hannoveraner Gutachter erstellt (Das „Schalltechnische Gutachten“ des Ingenieurbüros „Bonk-Maire-Hoppmann GbR“ vom 13.06.2005 kann bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung eingesehen werden.)

Zur Berechnung der Geräuschsituation wurden auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Gifhorn von 2002 die aktuellen sowie die zu erwartenden Verkehrsbelastungen (Prognose-Fall für 2015) herangezogen. Diese Daten lieferten neben weiteren die Grundlage für das schalltechnische Gutachten.

Im Juni 2012 erfolgten erneut Verkehrszählungen im betreffenden Bereich der B4 über eine Woche hinweg. Die dabei ermittelten Daten liegen unter der seinerzeit in dem Gutachten angenommenen Verkehrsbelastung (aktuell 14.835 Kfz pro Tag gegenüber seinerzeit angenommenen 19.100 Kfz pro Tag für 2015).

Die Vorgaben und Empfehlungen des Gutachtens können somit beibehalten werden, da hierdurch zusätzlich ein gewisser „Puffer“ hinsichtlich des Schallschutzes erzielt wird. Die im Folgenden angegebenen Werte beziehen sich daher auf die höheren, dem Gutachten zugrunde gelegten Verkehrsdaten.

Um einen besseren Schutz der Neubebauung und seiner künftigen Bewohner zu erzielen, werden von der Stadt Gifhorn nicht die gesetzlichen Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, sondern die niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zur Beurteilung der Geräuschsituation sowie zur Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen herangezogen. Das für die Neubebauung geltende Abwägungsergebnis des vorliegenden Bebauungsplanes bezieht sich ebenfalls auf diese niedrigeren Orientierungswerte als Basis. Für die Abwägung hinsichtlich der vorhandenen Bebauung an der Potsdamer Straße sind hingegen die Grenzwerte der 16. BImSchV heranzuziehen.

Plangebiet:

Emissionsquelle B4:

Im Osten verläuft in einem Abstand von ca. 300 m von der geplanten Wohnbebauung die Bundesstraße 4. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn aus dem Jahr 2002 prognostiziert für den betreffenden Bereich der B 4 für das Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 19.100 Kfz pro Tag. In den Jahren 2000/2002 wurden hier 13.200 Kfz pro Tag gezählt und im Jahr 2012 14.835 Kfz pro Tag.

Das schalltechnische Gutachten ergab, dass die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung (DIN 18005) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) für den Tageszeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden. Dies gilt sowohl für die Freibereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) als auch für die Erd- und Obergeschosse der Gebäude.

Insofern werden unter diesem Aspekt keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Jedoch werden für den Nachtzeitraum die Orientierungswerte (45 dB(A)) in der östlichen Grundstücksreihe um max. bis zu 1,0 dB(A) überschritten. Um auch hier annehmbare Wohnverhältnisse zu ermöglichen, sollen Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen werden.

Zur Abschätzung und effektiven Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in dem schalltechnischen Gutachten Lärmpegelbereiche ermittelt. So ist es möglich, Baugebiete in verschiedene Zonen mit in etwa gleichen Lärmbelastungen einzuteilen. Für diese räumlich gegliederten Bereiche können dann jeweils einheitliche Vorgaben zum Lärmschutz festgesetzt werden.

Demnach liegt der überwiegende Teil der geplanten Wohnbaufläche im Lärmpegelbereich I. Da sich dieser Lärmpegelbereich unterhalb der durch die Wärmeschutzverordnung gestellten Anforderungen an einzubauende Außenbauteile bewegt, ist für diesen Lärmpegelbereich gemäß üblicher Bauausführung keine weitere Festsetzung bezüglich des Lärmschutzes zu treffen. Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt in der Regel Fenster mit einem Schalldämm-Maß von 30 bis 34 dB (das entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden, so dass in diesem Fall trotz einer eventuell auftretenden Überschreitung des Orientierungswertes für WA-Gebiete der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher Bauausführung der Gebäude gewährleistet ist. Jedoch ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich, wenn der Orientierungswert für WA-Gebiete in der Nachtzeit überschritten wird. Dies gilt jedoch nur, wenn entgegen der Empfehlung Schlafräum und Kinderzimmer in den betreffenden Bereichen auf der Ostseite in Richtung B4 angeordnet werden.

Für den Lärmpegelbereich II ist nach Aussage des Gutachtens ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von 30 dB ausreichend. Demgemäß bestehen für die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster,...) von Neubauten in der Regel keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz (das bewertete Schalldämm-Maß von 30 dB ist nachzuweisen). Auch hier ist davon auszugehen, dass aufgrund der Wärmeschutzverordnung üblicherweise Fenster mit einem Schalldämm-Maß von 30 - 34 dB eingebaut werden. Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte nachts ist jedoch der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich. Hiervon betroffen ist die östliche Grundstückszeile des Baugebietes. Da der vom Gutachter ermittelte Lärmpegelbereich II einige Grundstücke der geplanten Bebauung durchschneiden würde, wurde die „Grenzlinie“ des Lärmpegelbereiches generalisiert und verläuft nunmehr überwiegend entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, so dass eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Gebäude zum Lärmpegelbereich II möglich ist.

Unabhängig hiervon lässt der Bebauungsplan auf Empfehlung des Gutachtens Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises zu. Dies ermöglicht es, abhängig von der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser) im Einzelfall einer

Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper auf der straßenabgewandten Hausseite von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (begründet) abzuweichen. So kann bei einer Anordnung der Schlafraumfenster (auch Kinderzimmer) auf der straßenabgewandten Gebäudeseite ggf. auf passive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

So wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung eines konkreten Bebauungsvorschlages aufgrund der Eigenabschirmung der geplanten Baukörper im Nahbereich der straßenabgewandten Hausseiten z.T. deutlich (um 4 - 8 dB(A)) geringere Beurteilungspegel maßgebend sind. Dies ist bei der Beurteilung der sogenannten Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone) sowie bei der Bemessung des passiven Schallschutzes (Fenster auf der abgewandten Hausseite) zu berücksichtigen.

Die aufgeführten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Form von konkreten Vorgaben für die Schalldämmung der Gebäude aufgenommen.

Trotz der vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen möglicherweise auftretende Lärmwertüberschreitungen im Bereich der Wohnbebauung sind in Abwägung der geringen Zahl der möglichen, hinzukommenden Wohneinheiten in diesem Bereich mit den dagegenstehenden hohen Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle oder Schallschutzwände hinzunehmen. Denn solche hohen Aufwendungen stünden in keinem vernünftigen wirtschaftlichen Verhältnis mehr zum angestrebten Schutzzweck.

Lärmschutzwälle oder -wände entlang der B 4 würden aufgrund der Entfernung zum Baugebiet keinen effektiven Nutzen erbringen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Wolfenbüttel hat darauf hingewiesen, dass seitens des Straßenbaulastträgers der B4 keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets von ca. 300 m von der B4 und den Erfahrungen mit anderen, ähnlich gelegenen Wohngebieten (z.B. Zur Laage in Gamsen) ist mit Beeinträchtigungen durch Staub, Gase oder Erschütterungen nicht zu rechnen. Hinsichtlich des Lärmschutzes werden die beschriebenen Maßnahmen festgesetzt bzw. durchgeführt. Nach erfolgter Abwägung sind trotz der getroffenen Maßnahmen möglicherweise auftretende Lärmwertüberschreitungen oder sonstige Immissionen im Bereich der Wohnbebauung hinzunehmen.

Emissionsquelle Neubokeler Straße:

Zur Abschätzung möglicher Konflikte mit der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Neubokeler Straße wurde eine Abschätzung gemäß der RLS-90 anhand einer Computer-Berechnung durchgeführt. Als Parameter wurden die Daten wie z.B. Verkehrsmenge, Straßenbeschaffenheit, Tempolimit, Abstände der künftigen Gebäude von der Fahrbahn vorgegeben.

Die Angaben zur Verkehrsmenge basieren auf aktuellen Daten einer Zählung, die während der gesamten Woche vom 06.06.2012 bis einschließlich 12.06.2012 durchgeführt wurde. Dabei wurde eine durchschnittliche Verkehrsbelastung (DTV) von 506 Kfz/Tag ermittelt. Die durchschnittlich gefahrene Geschwindigkeit lag bei 56 km/h.

Die Computer-Berechnung ergab einen Beurteilungspegel tags von 56,8 dB(A) und nachts von 49,6 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts werden somit tagsüber sicher eingehalten und nachts geringfügig (um 0,6 dB(A)) überschritten.

Legt man die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit ihren Orientierungswerten (tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A)) zugrunde, erfolgt eine Überschreitung dieser Werte um 1,8 dB(A) tags bzw. 4,6 dB(A) nachts.

Es sind daher Vorkehrungen zum Lärmschutz für die direkt an der Neubokeler Straße gelegene Grundstückszeile zu treffen. Da aufgrund der relativ geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte nachts die Aufwendungen für aktiven Lärmschutz wie Wälle oder Schallschutzwände weder städtebaulich an dieser attraktiven Ortsrandlage sinnvoll sind, noch wirtschaftlich in einem vertretbaren Maß zum Schutzzweck stehen, kommt nur die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Frage. Zudem würde durch eine Lärmschutzwand oder einen Wall entlang des Plangebietsrandes der Charakter des untergeordneten Verkehrsweges Neubokeler Straße grundlegend verändert werden. Die bisher aufgrund des geringen Fahrverkehrs auch von Fußgängern und Radfahrern genutzte, lediglich als ca. 3 m breiter Wirtschaftsweg ausgebaute Straße würde mit einer Schallschutz-Barriere als reine Verkehrsstraße wirken. Auch das bisher „offene“ Landschaftsbild würde sich dadurch negativ verändern. Dies ist nicht vertretbar.

Zum Schutz der neu hinzukommenden Bebauung erfolgt daher die Ausweisung des Lärmpegelbereiches II im Nahbereich der Neubokeler Straße ebenso wie für den östlichen Plangebietsrand.

Hinsichtlich der Schallimmissionen durch die Straßen B 4 und Neubokeler Straße wird nach Abwägung aller Gesichtspunkte die Festsetzung der gewählten passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) für die sinnvollste in diesem künftigen Siedlungsbereich angesehen. Hierdurch ist sichergestellt, dass die maximal zulässigen Immissionswerte innerhalb der Wohnungen eingehalten werden. Entsprechende Regelungen wurden in die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgenommen (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

Bei den betreffenden Festsetzungen wurde der Begriff des „*resultierenden*“ Schalldämm-Maßes verwendet. Dieses beschreibt die Dämmwirkung eines kompletten Außenwandsystems, also aller einzelnen Bauteile insgesamt (im Unterschied zum „*bewerteten*“ Schalldämm-Maß, das die Schalldämmung eines einzelnen Bauteiles angibt).

Diese Regelungen betreffen hauptsächlich die Anforderungen an Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer. Bei Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden (z.B. sonstige Wohn- und Aufenthaltsräume) kann die Raumbelüftung durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht der üblichen Nutzergewohnheit, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, Telefonaten, Fernsehen etc.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumbelüftung als sog. „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeiten erfolgt. Dies gilt ebenso für Büroräume. Geringe Überschreitungen der Orientierungswerte werden bei diesen Raumnutzungen somit als vertretbar bewertet.

Darüber hinaus ist bei passivem Lärmschutz auch an Möglichkeiten einer optimierten Grundrißgestaltung zu denken, in der Weise, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten gelegt werden.

Sonstige mögliche Emissionsquellen:

Nordöstlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung befindet sich ein Lagerplatz eines Gartenbaubetriebes, der über die Neubokeler Straße erschlossen ist. Hier werden hauptsächlich Grün- und Holzschnitt gelagert sowie tlw. auch geschreddert, gehäckselt und gesiebt. Im Rahmen der Baugenehmigung für diesen Lagerplatz wurde auf mögliche nachträgliche Anordnungen zur Einhaltung des Lärmschutzes hingewiesen. Bisher sind keine Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch den Betrieb bzw. den Zu- und Abgangsverkehr bekannt. Sollte sich jedoch herausstellen, dass von dem Platz Störungen der künftigen Wohnbebauung am Moorkamp III ausgehen, besteht somit die Möglichkeit zu Anordnungen für den Betrieb, um die davon ausgehenden Emissionen zu begrenzen. Insofern sind - über die Regelungen zum Verkehrslärmschutz hinaus - keine zusätzlichen Vorkehrungen diesbezüglich im Plangebiet selbst erforderlich.

Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Puffer zwischen diesen und der künftigen Wohnnutzung erfolgt eine Abpflanzung mit Feldgehölzen auf einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche. Ansonsten sind mögliche Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen ausgehen, unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Potsdamer Straße:

Zur Beurteilung der Geräuschsituation aus dem Erschließungsverkehr des Neubaugebietes (Moorkamp II und III) ergibt sich für die Anlieger der Potsdamer Straße aus dem Gutachten folgendes:

„Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass durch die Mehrbelastung der Potsdamer Straße in den hierdurch am stärksten betroffenen Immissionsorten die für Wohngebiete maßgebenden Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) deutlich unterschritten werden.“ In den Immissionsberechnungen wurde die gesamte Verkehrssituation betrachtet, zuzüglich B 4 und B 188.

„Im Prognose-Fall werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A)) ebenfalls sicher eingehalten.“ Die errechneten Lärmwerte liegen bei den betroffenen Gebäuden zwischen 44,3 und 55,3 dB(A) tags sowie zwischen 40,0 und 48,1 dB(A) nachts.

Legt man - zum Vergleich - auch hier die niedrigeren Orientierungswerte für die städtebauliche Planung an, werden diese im Prognosefall lediglich für den Nachtzeitraum in einigen Bereichen (mit Zusatzverkehr) überschritten. Eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) ist dabei jedoch als nicht „wesentlich“ einzustufen. An lediglich einem Gebäude liegt die Überschreitung des Orientierungswertes im Nachtzeitraum bei 3,1 dB(A). Die Orientierungswerte für den Tageszeitraum werden (bis auf eine Ausnahme mit geringfügigen Überschreitungen von 0,3 dB(A)) eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Anzumerken ist jedoch, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur hilfsweise herangezogen werden können, da die DIN 18005 lediglich Anhaltswerte für die städtebauliche Planung gibt und die 16. BImSchV eigentlich nur für eine wesentliche bauliche Änderung an Verkehrswegen gilt. Die Beurteilung der Lärmimmissionen unterliegt somit gänzlich der Abwägung.

Bei der Potsdamer Straße handelt es sich um einen bestehenden Verkehrsweg mit entsprechender Vorbelastung, die zudem die einzige Möglichkeit darstellt, das Neubaugebiet „Moorkamp III“ sinnvoll zu erschließen. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich eingehalten werden, sind nach Abwägung der verschiedenen Belange die durch den zusätzlichen Anliegerverkehr verursachten Lärmerhöhungen von den Anwohnern hinzunehmen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird eine unzumutbare Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der künftigen sowie der vorhandenen Bebauung durch das geplante Vorhaben nicht erwartet. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange werden hinsichtlich des Lärmschutzes die getroffenen Maßnahmen als ausreichend angesehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wandten sich Anlieger der Potsdamer Straße gegen die befürchtete Belastung durch den Baustellenverkehr. Daraufhin wurde eine alternative Zufahrt über die Neubokeler Straße geprüft. Da diese baulich jedoch nicht dafür geeignet ist (zu geringe Breite und Tonnagen-Auslegung), kann die Baustellenzufahrt nur über die Potsdamer Straße erfolgen. Da es sich hierbei jedoch um zeitlich befristete Maßnahmen handelt und eine Alternative nicht realisierbar ist, sind die möglichen Beeinträchtigungen hierdurch von den Anliegern hinzunehmen.

7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Quer über das Gebiet von Südosten nach Nordwesten verläuft die Richtfunktrasse 825. Nach Angaben des derzeitigen Betreibers, der Ericsson Services GmbH, verläuft die Trasse in einer Höhe von ca. 30 m über Grund; dies entspricht bei einer Geländehöhe von 63-65 m über NN einer Trassenhöhe von ca. 93 m.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 101 „Moorkamp III“ hat die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser zum Inhalt. Mit der Planung soll die aktuell bestehende Nachfrage für Bauland gedeckt werden, um insbesondere die von Familien bevorzugte Wohnsituation eines Eigenheimes mit Garten zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gifhorn und westlich der Bundesstraße 4. Es stellt die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete „Moorkamp“ und „Moorkamp II“ in östlicher bzw. nördlicher Richtung dar. Zurzeit werden die zukünftigen Bauflächen landwirtschaftlich genutzt.

Das gesamte Plangebiet ist 26.720 m² groß, wovon 20.170 m² als Wohnbaufläche und 4.350 m² als Verkehrsfläche festgesetzt sind. Für öffentliche Grünflächen sind 3.200 m² vorgesehen. Für das Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,3 und eine eingeschossige und offene Bauweise festgesetzt, sodass bei einer beabsichtigten durchschnittlichen Grundstücksgröße von 770 m² etwa 26 Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen können.

Für das gesamte Baugebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort obligatorisch vorgeschrieben. Diese Festsetzung gilt sowohl für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch für die privaten Bauflächen. Auf den Einbau einer Regenwasserkanalisation wird daher verzichtet.

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

Am Ostrand des Wohngebietes ist ein 5 Meter breiter Pflanzstreifen zur Einbindung in den Landschaftsraum und zur Abschirmung von Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf der angrenzenden Ackerfläche. Ein weiterer Grünzug im Plangebiet gliedert die Wohnbausiedlung und nimmt gleichzeitig einen Spielplatz auf. Die öffentliche Grünfläche dient teilweise dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der

Landschaftspflege in § 1, Absatz 1 bis 6, niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

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

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Belange von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt. Als Grundlage für die Ermittlung, Bewertung und den Ausgleich der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes diente die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben worden ist.

Den Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 ff. BNatSchG wurde durch die Anfertigung eines Gutachtens von einem Fachbüro nachgekommen.

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

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

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

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

Für das Plangebiet „Moorkamp III“ sind Lärmimmissionen, die vom Kraftfahrzeugverkehr auf der Bundesstraße 4 ausgehen, von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes - die auch das Plangebiet Moorkamp III beinhaltet - wurde daher bereits ein Schallgutachten angefertigt und für die Planaufstellung verwendet.

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

Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,

- *ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,*
- *sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch im Interesse Einzelner zu nutzen,*
- *bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.*

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

Fachplanungen

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

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

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

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

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

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge , Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne insbesondere des Abfall- und Immissionschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung

vorgegeben sind.

Bereits im vorausgegangenem Verfahren zur 94. Flächennutzungsplanänderung wurden für das Plangebiet Umweltprüfungen durchgeführt, auf die hier Bezug genommen wird. Für einige Umweltbelange wurde dabei festgestellt, dass sie nicht von der Planung berührt werden.

Hierzu gehören Auswirkungen auf

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

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

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

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

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

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

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden durch mehrere Kartierdurchgänge zwischen April und Juli 2013 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurden dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

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

a) Naturhaushalt

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird zurzeit vollständig landwirtschaftlich als Ackerfläche für den Maisanbau genutzt. Am nördlichen Rand grenzt die Neubokeler Straße an, die im Seitenraum einige wenige ruderale Strukturen und Gebüsche aufweist, die aber nicht dem Plangebiet angehören.

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet ein Regenwasserrückhaltebecken. Der Boden des Beckens ist gedichtet und die Ufer sind mit Wassersteinen befestigt. Trotz der Ausbildung eines schmalen Röhrichts entlang der Wasserkante zählt das Gewässer zum Biotoptyp eines „Sonstigen naturfernen Staugewässers“. Bedeutung gewinnt ein dort beobachtetes Erdkrötenvorkommen. Zwar bleibt das Rückhaltebecken, das außerhalb des Bebauungsplanes liegt, unberührt. Dennoch kann vermutet werden, dass Wanderkorridore der Krötenpopulation das Plangebiet durchqueren.

Die Ackerfläche ist dem Biotoptyp eines „Sandackers“ zuzuordnen und hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Wertstufe 3).

Zur Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) wurde ein „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz“ vom Planungsbüro „Biodata GbR“, Braunschweig, im Juli 2013 angefertigt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen wird vom Büro Biodata in einer Gesamteinschätzung folgendermaßen beschrieben:

Im Gültigkeitsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes »Moorkamp III« befindet sich im Frühjahr 2013 ausschließlich Sand-Acker als Biotoptyp. Dieser fällt nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz nach dem BNatSchG.

Diese das Plangebiet umfassende Ackerfläche stellt nach gegenwärtigem Kenntnisstand keinen Dauerlebensraum für gesetzlich geschützte bzw. landes- oder bundesweit bestandsbedrohte Farn- und Blütenpflanzen resp. Tierarten dar. Eine mögliche Ausnahme bilden einige Laufkäferarten, die auch solche Biotope besiedeln. Der für sie zu erwartende Teilverlust an Lebensraum führt aller Voraussicht nach nicht zu einer Bestandsbedrohung der lokalen Population, da der unverändert bleibende Teil des Ackerschlagens ausreichend Überlebenschancen bietet.

Für Teilbereiche des Plangebietes ist die Funktion eines Wanderkorridors zwischen Landlebensraum und Laichgewässer für Erdkröten gegeben. Mit der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werdenden Umwandlung eines Abschnitts der vorhandenen Ackerfläche in ein Gebiet mit Wohnbebauung wird die bestehende Wechselbeziehung zwischen den zwei Teillebensräumen der Erdkröte voraussichtlich beeinträchtigt, jedoch nicht gänzlich zerstört.

Der potentielle Konflikt lässt sich durch die Anlage eines Grünstreifens um das geplante Wohngebiet herum deutlich abschwächen, evtl. sogar gänzlich vermeiden.

Eine aus Gründen des Artenschutzes rechtlich nicht zulässige Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Bereiche ist nach Datenlage wenig wahrscheinlich. Evtl. existierende Lebensraumfunktionen, z.B. die eines Jagdgebietes bzw. Zugwegs für Fledermäuse, bleiben erhalten.

Das vollständige Gutachten liegt bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung, vor und kann eingesehen werden.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Im Hinblick auf den gesetzlichen Artenschutz könnte allerdings der vermutete Wanderkorridor für Erdkröten zwischen dem im Süden angrenzenden Wäldchen und dem Regenrückhaltebecken beeinträchtigt sein.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Die im Plangebiet festgesetzten Grünzüge unterstützen Wanderbewegungen von Erdkröten. Zudem sind die im Zuge der Bebauung entstehenden Hausgärten ebenfalls geeignet, um Wanderbewegungen weiterhin zu ermöglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erdkröte können hierdurch vermieden werden.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

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

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet ist der Bodentyp „Podsol“ vorherrschend. Er ist aus silikatarmen Mittel- und Feinsanden hervorgegangen (Landschaftsplan Gifhorn, 1995, Karte 1). Für den Bereich des Plangebietes liegt eine Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure, Braunschweig, 2013) vor. Hiernach steht der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Unterhalb des Oberbodens wurden Sande bis in eine Tiefe von 3,5 Meter unter GOK erkundet, in die stellenweise Geschiebemergelstreifen eingelagert sind. Im Anschluss wurde bis zur erbohrten Endteufe von 5,00 Meter GOK Geschiebemergel angetroffen. Einzelheiten sind dem bei der Stadt Gifhorn einsehbaren Gutachten zu entnehmen.

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

Die Oberbodenschicht ist im Plangebiet durch landwirtschaftliche Bearbeitung stark überformt, sodass der Wert des Bodens für den Naturhaushalt hier gering ist. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist ebenfalls gering, allerdings wird sie durch Kulturmaßnahmen und Anbaumethoden erheblich gesteigert.

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

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

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Überbauung und Versiegelung des Bodens durch Straßenverkehrsflächen und Wohngebäude führt im neuen Baugebiet zwangsläufig zu einem Verlust an Boden. Der voraussichtliche Bodenverlust wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt und wird maximal 13.426 m² betragen. Die rechnerische Ermittlung dieses Wertes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

<i>Festgesetzte Nutzungsart</i>	<i>Baufläche</i>	<i>Grundflächenzahl GRZ</i>	<i>Zulässige Überschreitung nach § 19 BauNVO</i>	<i>Maximal möglicher Bodenverlust (Baufläche x GRZ x Überschreitung)</i>
Wohnbaufläche	20.170 m ²	0,3	50 %	9.076 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.350 m ²	-	-	4.350 m ²
				Σ 13.426 m ²

Die Auswirkungen der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen auf das Schutzgut Boden sind je nach Funktion und Bauweise unterschiedlich zu bewerten.

Die öffentliche Grünanlage, die den Kinderspielplatz aufnimmt, wird mit Spielgeräten bestückt und mit einem spielplatzgerechten Oberboden versehen. Die Randbereiche hingegen werden gärtnerisch gestaltet, sodass auf der Spielplatzfläche insgesamt keine Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Die übrigen Grünanlagen im Plangebiet können durch die Entwicklung zu Siedlungsgehölzen den ursprünglichen Ackerboden aufwerten und daher als Ausgleich in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz einfließen. Ein zugelassener Fußweg von 2,5 m Breite und etwa 90 m Länge ist hiervon jedoch ausgenommen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

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

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

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

Für das Plangebiet „Moorkamp III“, in dem ein Bodenverlust von 13.426 m² Fläche zu erwarten ist, bedeutet das nach diesen Empfehlungen einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.713 m² Fläche. Die Berechnung von Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

Festgesetzte Nutzungsart	Baufläche	Maximal möglicher Bodenverlust	Ausgleichsfläche (Bodenverlust x 0,5)
Wohnbaufläche	20.170 m ²	9.076 m ²	4.538 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	4.350 m ²	4.350 m ²	2.175 m ²
			Σ 6.713 m ²

Zum Teil kann der Ausgleich im Plangebiet stattfinden. Die im Plangebiet mit den Bezeichnungen pfg 1, pfg 2 und pfg 3 festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden dazu zu Siedlungsgehölzen entwickelt. Der Einsatz von Herbiziden und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf diesen Flächen ausgeschlossen. Die Bodendüngung und -verbesserung hat ausnahmslos mit natürlichen Materialien wie Stroh, Häcksel oder Rindenmulch zu erfolgen. Die Flächen pfg 1, pfg 2 und pfg 3 umfassen zusammen rd. 2.325 m² anrechenbare Ausgleichsfläche und werden vom Erschließungsträger entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 7 hergerichtet.

Für die verbleibende Ausgleichsfläche von 4.388 m² wird eine Fläche im Ausgleichsflächenpool bei Wilsche herangezogen werden.

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

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

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Moorkamp III“ wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 4.388 m² mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Dazu wird das gesamte Totholz von dieser Teilfläche abgeräumt, um eine Nährstoffanreicherung im Boden infolge der Holzerzersetzung zu unterbinden. Desgleichen werden der aufkommende Birken- und Kiefernaufwuchs sowie größere Ausbreitungsfelder der Drahtschmiele beseitigt. Hierdurch werden die standörtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich die Pflanzenarten einer Zwergstrauchheide aus eigenem Potenzial auf der Ausgleichsfläche entwickeln können.

Mit diesen bodenvorbereitenden Maßnahmen und einer anschließenden Entwicklungspflege wird eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe erzielt und der Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktionen im Plangebiet hergestellt.

Die oben beschriebene Ausgleichsmaßnahme im Ausgleichsflächenpool Wilsche wird von der Stadt Gifhorn auf Kosten des Erschließungsträgers durchgeführt (§ 135a BauGB). Die Verpflichtung der Stadt zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahme und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Grundwasser:

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

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

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

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird auf die besondere Fähigkeit des Bodens zur Wasserrückhaltung und zur Grundwasserneubildung hingewiesen. Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, 2013, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. In seinem Bericht kommt das Ing.-Büro zu dem Ergebnis, dass die Bedingungen für eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA - A 138 vorliegen und diese technisch möglich ist (siehe auch Schutzgut Boden).

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung von 13.426 m² Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Für die Grundwasserneubildung fällt diese Bodenfläche mit ihrer Filterfunktion damit aus.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im Baugebiet eine Regenwasserversickerung für alle öffentlichen und privaten Flächen obligatorisch festgesetzt.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Mit der vorgegebenen Versickerung des Regenwassers bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

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

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

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende Wohnbebauung geprägt. Es ist wenig erlebnisreich und eher monoton. Eine Strukturierung wird nur durch das vorhandene Regenrückhaltebecken und den spärliche Bewuchs entlang der Neubokeler Straße am Rande des Plangebietes hervorgerufen. Als landschaftsstörendes Element wirkt die Trasse der Bundesstraße 4 östlich des Plangebietes.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Dieses vorhandene Landschaftsbild wird sich insofern ändern, als dass der Ortsrand um rd. 230 m nach Norden und 140 m nach Osten verschoben wird und anstelle des Ackers eine Wohnbebauung tritt.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

An seiner Ostseite erhält das neue Wohnbaugebiet einen 5 Meter breiten Pflanzstreifen, der einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft bewirken soll. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können dadurch vermieden werden.

Zudem sind im Baugebiet öffentliche Grünbereiche und Grünstreifen festgesetzt, die im Zusammenwirken mit den zukünftigen Hausgärten eine positive Wirkung für das Landschaftsbild hervorrufen.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Innerhalb von landwirtschaftlich intensiv genutzten Räumen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Planungsraum, d.h. im Plangebiet mit seiner Umgebung, ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der agrarischen Kulturlandschaft dominierend. Die Zugehörigkeit zu einem Jagdrevier mit Relevanz für Fledermäuse oder Raubvögel konnte nicht festgestellt werden.

Im Plangebiet selbst ist die ökologische Bedeutung der Ackerfläche gering. Der für die Erdkröte vermutete Wanderkorridor zwischen dem Siedlungsgehölz und dem Regenrückhaltebecken kann durch Grünflächen und Hausgärten offen gehalten werden.

Eine Beeinträchtigung der ökologischen Vielfalt durch den Verlust dieser Einzelfläche ist daher nicht gegeben.

b) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Bestandsaufnahme

Für die Gewährleistung von gesunden Lebensverhältnissen sind im Plangebiet die Lärmimmissionen von der nahe gelegenen Bundestrasse 4 und der Neubokeler Straße zu berücksichtigen. Zudem wird durch die Ausweisung des Wohnbaugebietes selbst ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt, das sich insbesondere in der Potsdamer Straße, über die das neue Baugebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen wird, auswirkt.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Zur Klärung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde die künftige Belastung im Plangebiet und im Bereich der Potsdamer Straße gutachtlich prognostiziert, untersucht und bewertet (Bonk-Maire-Hoppmann GbR: Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 95 „Moorkamp II“ der Stadt Gifhorn in der Ortschaft Gamsen, 13.06.2005).

Zur Abschätzung möglicher Konflikte mit der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Neubokeler Straße wurde eine Abschätzung gemäß der RLS-90 anhand einer Computer-Berechnung durchgeführt.

Das Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –für den Tageszeitraum eingehalten werden. Die Orientierungswerte für den Nachtzeitraum werden hingegen überschritten, sodass Lärmschutzmaßnahmen vom Gutachter vorgeschlagen werden.

Im Bebauungsplan sind daher entsprechende Vorgaben für die Schalldämmung an den Wohngebäuden (z. B. Schallschutzfenster) zur Minderung von Lärmeinwirkungen festgesetzt. Hierdurch ist sichergestellt, dass die von der DIN 18005 vorgegebenen Immissionswerte innerhalb der Wohnungen zu jeder Zeit eingehalten werden. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Lärmschutzwände entlang der B4 und der Neubokeler Straße, die Lärmwertüberschreitungen auch für die Garten- oder Terrassenbereiche ausschließen, wird aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet.

Einzelheiten zum Lärmschutz sind in Kap. 6 dargestellt oder können dem oben genannten Gutachten, das im Rathaus der Stadt Gifhorn eingesehen werden kann, entnommen werden.

c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ackerfläche wahrscheinlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung des Baugebietes „Moorkamp III“ gehörte bereits zum Konzept des Baugebietes „Moorkamp“, das im Jahr 1996 entwickelt worden ist. Schon zu dem Zeitpunkt war die nordöstliche Erweiterung zur Abrundung des Ortsrandes vorgesehen. Zur planerischen Vorbereitung des Baugebietes „Moorkamp III“ wurde die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 durchgeführt und vom Landkreis Gifhorn genehmigt.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind Alternativflächen im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wird der Fläche „Moorkamp III“ jedoch der Vorzug gegeben, da die Umweltbeeinträchtigungen im Vergleich geringer ausfallen. Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ist der Planbereich „Moorkamp III“ daher auch als Suchraum für eine Siedlungserweiterung dargestellt.

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zu Grunde. Eine Biotoptypenkartierung und eine Aufnahme der Pflanzen- und Tierarten wurden im Mai/Juni 2013 durchgeführt.

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

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, Juli 2013: Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Moorkamp III“ in der Stadt Gifhorn - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz
- bsp ingenieure, Braunschweig, 2013: Erschließung Baugebiet „Moorkamp III“, Gifhorn - Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten
- Bonk - Maire - Hoppmann GbR, 2005: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 101 „Moorkamp II“

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

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Gifhorn und westlich der Bundesstraße 4. Es umfasst eine Fläche von 27.720 m², die zurzeit ackerbaulich genutzt wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für etwa 26 Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit der Planung soll die aktuell bestehende Nachfrage für Bauland gedeckt werden, um insbesondere die von Familien bevorzugte Wohnsituation eines Eigenheimes mit Garten zu ermöglichen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Daraus wurden folgende Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen abgeleitet und im Bebauungsplan festgelegt:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden).
- Obligatorische Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen (Schutzgut Wasser) im Plangebiet.
- Anlage von Grünflächen und Pflanzstreifen zur Unterstützung von Wanderkorridoren der Erdkröte sowie zur harmonischen Einpassung der Wohnsiedlung in den Landschaftsraum (Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaftsbild).

Zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ durch Überbauung und Versiegelung von 13.426 m² Bodenfläche sind folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Anlage von 2.325 m² Grünflächen als Baumreihen, Siedlungsgehölzen und Wiesenflächen im Plangebiet.
- Anlage von 4.388 m² einer Zwergstrauchheidenvegetation im sogenannten Ausgleichsflächenpool Wilsche.

Die Anlage der im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen wird vom Erschließungsträger durchgeführt und finanziert. Die Ausgleichsmaßnahme im Ausgleichsflächenpool Wilsche wird von der Stadt Gifhorn auf Kosten des Vorhabenträgers umgesetzt und ist durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Durch schalltechnisches Gutachten sowie eigene Berechnungen gemäß der RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) wurden Lärmimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet sowie an der Zufahrt zum Baugebiet, der Potsdamer Straße, ermittelt und auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung bewertet. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen

- Passiver Lärmschutz

sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Näheres hierzu ist unter B) 6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz erläutert.

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

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung/ Verminderung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzen und Tiere	Vermuteter Wanderkorridor der Erdkröte	Anlage von Grünstreifen	Keine	Keine
Boden	13.426 m ² stark überprägter, Ackerboden (vorher Wertstufe 2; nachher Wertstufe 3)		Versiegelung	a) Anlage von 2.325 m ² Siedlungsgehölz im Plangebiet b) Anlage von 4.338 m ² Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche (vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2)
Landschaftsbild	Ortsrand	Anlage eines 5 m breiten Pflanzstreifens am Ostrand des Plangebietes	Keine	Keine
Wasser	Grundwasserbildung	Obligatorische Regenwasserversickerung im Plangebiet	Keine	Keine

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

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Zufahrt zum Neubaugebiet erfolgt über die Verlängerung der Potsdamer Straße. Davon nach Norden abzweigend wird eine Ringstraße sowie eine kleine Stichstraße die Baugrundstücke erschließen.

Die Erschließung selbst wird durch die Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG) erfolgen. Hierüber wird mit der Stadt ein Vertrag über die städtebauliche Entwicklung (Bauplanungsvertrag) und die Erschließung von Grundstücken im Bebauungsplangebiet geschlossen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der GEG. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nur erforderlich, sofern es sich um vorgesehene öffentliche Flächen wie z.B. Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen handelt. Es ist vorgesehen, diese Flächen nach deren Herrichtung durch die GEG an die Stadt Gifhorn zu übertragen. Dies wird vertraglich geregelt. Für die übrigen Flächen ist keine Neuordnung erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn nicht an, da alle Erschließungsmaßnahmen durch die GEG durchzuführen sind.

4. Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

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

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca.	27.720 m ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
Landwirtschaftliche Flächen	ca.	27.720 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Wohngebiet (WA)	ca.	20.170 m ²
Verkehrsflächen	ca.	4.350 m ²
darin: Versickerungsflächen	ca.	1.210 m ²
öffentliche Grünflächen	ca.	3.200 m ²
geplante neue Wohneinheiten	ca.	30

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weiteres Baugebiet im Bereich Moorkamp / BGS-Siedlung. Aufgrund § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3, Abs. 4 und Abs. 6 NBauO i.d.F.v. 03.04.2012 (Nds. GVBL. S. 46) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 NKomVG i.d.F.v. 17.12.2010 (Nds. GVBL. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBL. S. 307) wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan Nr. 101 „Moorkamp III“ aufgenommen. Dabei wird lediglich ein gestalterischer Rahmen abgesteckt.

Ziel und Zweck dieser ÖBV ist die Vermeidung allzu großer Disharmonien in der Gebäudegestaltung und die Weiterführung des vorhandenen Siedlungsbildes. Wesentliche Bestandteile und Gestaltungsmerkmale des bestehenden Gebietes sind die ziegelroten, grauen und braunen Dächer sowie die überwiegend beidseitig gleichen Dachneigungen, die daher im Rahmen dieser ÖBV ebenfalls vorgegeben werden.

Dächer und Fassaden als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden insbesondere was die Dachformen und -neigungen sowie die Materialien der Dächer und Fassaden angeht konkrete Vorgaben gemacht, die ein gewisses Ortsbild gewährleisten aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zulassen. Da außerdem die Farbe der Dacheindeckung das Erscheinungsbild eines Baugebietes sehr stark prägt, wurden nur die in Gifhorn bereits vorhandenen und von den Entscheidungsträgern gewünschten Dachfarben zugelassen. Damit erfolgt eine weitgehende Angleichung an die umgebenden Siedlungsbereiche.

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

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

Um den Bauherren möglichst große Freiheiten in der Fassadengestaltung einzuräumen, wurden zu Art und Farbe der Materialien keine detaillierten Vorgaben gemacht.

Lediglich stark wirkende und ein harmonisches Bild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, wurden ausgeschlossen.

Für die Höhen der Gebäude wurden Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der umgebenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, andererseits sollen aber auch möglichst große Gestaltungsfreiheiten ermöglicht werden. Auch sollen keine zu großen Höhenunterschiede der verschiedenen Bauformen untereinander entstehen können. Aus diesem Grund wurde auch die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe vorgegeben.

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in dem vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet bei. Um trotz der geringen Verkehrsflächenbreite eine großzügige Wirkung dieses öffentlichen Bereiches unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind blickoffene Einfriedungen wie z.B. Holzstaket- oder Stabgitterzäune bis maximal 1,60 m zugelassen.

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

Blickdichte Einfriedungen wie z.B. Mauern, Palisaden oder Metallplatten sind nicht zulässig, da von ihnen eine wandartige Wirkung ausgeht, die den ohnehin schmalen Straßenraum des Neubaugebiets optisch zu sehr einschränken würde.

Diese Regelungen beziehen sich lediglich auf den Vorgartenbereich bis zur vorderen Baugrenze bzw. bis zu einer Tiefe von maximal 5 m, da dieses der Bereich ist, der für das Straßenbild von Bedeutung ist. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind von diesen Regelungen nicht betroffen; hier gelten die Vorgaben der NBauO.

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

Gifhorn, 04.04.2014


Matthias Nerlich
Bürgermeister



Anlage zur Begründung – Pflanzliste mit Pflanzschema

Pflanzliste

Hohe Büsche

Faulbaum	Rhamnus frangula	Rf
Feldahorn	Acer campestre	Ac
Hainbuche	Carpinus betulus	Cb
Hasel	Corylus avellana	Ca
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Ee
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Lx
Salweide	Salix caprea	Sc
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Sn
Eberesche	Sorbus aucuparia	So
Traubenkirsche	Prunus padus	Pp
Schneeball	Viburnum opulus	Vo
Zitterpappel	Populus tremula	Pt

Mantelzone

Brombeere	Rubus fruticosus	Rf
Geißblatt	Lonicera caprifolium	Lc
Hartriegel	Cornus sanguinea	Cs
Hundsrose	Rosa canina	Rc
Kornelkirsche	Cornus mas	Cm
Liguster	Ligustrum vulgare	Lv
Schlehdorn	Prunus spinosa	Ps
Schwarzweide	Salix nigricans	Sn
Öhrchenweide	Salix aurita	Sa
Traubenholunder	Sambucus racemosa	Sr
Weißdorn	Crataegus monogyna	Cm

Saumzone

Brombeere	Rubus fruticosus	Ru
Besenginster	Saotamnus scoparius	So
Himbeere	Rubus idaeus	Ri
Kriechweide	Salix repens	Sp

Überhälter

Vogelkirsche	Prunus avium	P
Holzapfel	Malus sylvestris	H
Traubeneiche	Quercus petraea	Q
Feldulme	Ulmus effusa	U
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	A

Auf 100 m Strecke unregelmäßig 4 Überhälter in Mittelzeile

Pflanzschema

(beispielhaft für pfg 1)

