



# URSCHRIFT Stadt Gifhorn

**Fachbereich Planung und Bauordnung**

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“  
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

---

Satzung

## **I) Bebauungsplan**

### **A) Allgemeines**

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

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Sonstige Hinweise
8. Archäologie
9. 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

### **E) Flächenbilanz**

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

# **I) Bebauungsplan**

## **A) Allgemeines**

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

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

Zur Abschätzung des künftigen Bedarfs wurde das Institut GEWOS im Dezember 2011 beauftragt, eine Wohnungsprognose zu erarbeiten. Darin wurde festgestellt, dass auch bei einer konstanten oder leicht rückgängigen Einwohnerzahl weiterhin ein Neubau von Wohnungen erforderlich sein wird. In verschiedenen Szenarien wurde untersucht, wie sich die Nachfrage im Zeitraum bis zum Jahr 2025 entwickeln wird.

Bei der mittleren Variante (Basisvariante) wurde ein Neubaubedarf von insgesamt 400 Wohnungen prognostiziert, davon etwa die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für den überwiegenden Anteil der übrigen Wohnungen hatten die Gutachten eine Bebauung in kleineren Mehrfamilienhäusern empfohlen.

Der Schwerpunkt einer verdichteten Bebauung soll in naher Zukunft im zentrumsnahen Gebiet beiderseits der Bergstraße liegen. Dort bietet es sich an, die Flächen des aufgegebenen Krankenhaus-Standortes und benachbarte Bereiche für eine entsprechende Neubebauung zu nutzen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sollen dagegen Gebiete genutzt werden, die sich zwar eher in Stadtrandlagen befinden, aber dennoch gut an die städtische Infrastruktur angebunden sind.

Vor diesem Hintergrund bieten sich insbesondere die bislang unbebauten Flächen südlich des II. Koppelweges für die Schaffung neuer Wohnungen an.

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

Das Plangebiet liegt zwischen dem Baugebiet „Fuchsberg“, das vor etwa 20 Jahren erschlossen wurde und der Kreisstraße 114, die als östliche Ortsumfahrung der Stadt Gifhorn dient. Die nördliche Begrenzung ergibt sich durch den II. Koppelweg. Nach Süden wird das Baugebiet durch zwei Waldflächen begrenzt. Diese Waldflächen sollen als räumlicher Abschluss des Wohngebietes und als Erholungsflächen dienen und wurden daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

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

Für das konkrete Plangebiet sind folgende Vorbehaltsgebiete im RROP 2008 dargestellt:

Als Vorbehaltsgebiet „Wald“ sind die Randbereiche im Süden des Plangebietes dargestellt, deren Erhaltung auch im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden soll.

Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Teilflächen, auf denen eine Wohnnutzung entwickelt werden soll, sind im RROP 2008 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft („aufgrund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials“) dargestellt.

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

Weiterhin ist im RROP die Trasse einer Ferngasleitung dargestellt, die am östlichen Rand des Plangebietes parallel zur Kreisstraße 114 verläuft. Diese Trasse ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu beachten.

### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist noch die seit 1978 unveränderte Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten und soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Die westlich benachbarten Flächen wurden bereits im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam seit 1990) als Wohnbaufläche dargestellt. Für das nördlich angrenzende Gebiet wurden (im Rahmen der 41. bzw. 69. Änderung des Flächennutzungsplanes – wirksam seit 1991 bzw. 1998) Flächen für Schulen, einen Kindergarten und für gewerbliche Nutzungen dargestellt.

Die südlichen Randbereiche des Plangebietes, die bislang als „Fläche für Forstwirtschaft“ dargestellt sind, sollen von einer Bebauung weiterhin frei gehalten werden. Im Rahmen der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher eine Darstellung als „Wald“ beabsichtigt.

## **5. Fachplanungen**

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) ist der II. Koppelweg, der als Zufahrt zum Plangebiet dient, als innerörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Allerdings gilt eine zeitlich beschränkte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (während der Schulzeiten), weil sich unmittelbar nördlich des II. Koppelweges zwei Schulstandorte und ein Kindergarten befinden.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für den Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung „Am Fuchsberg“ und der Osttangente einen Bereich für Siedlungsentwicklung dar.

Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bislang als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Nur der Geh- und Radweg an der Nordseite des II. Koppelweges wurde bereits in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65/90 „Schule II. Koppelweg“ aufgenommen, um die seinerzeit vorgesehene Verbreiterung der Verkehrsfläche vorzubereiten. Zum besseren Verständnis soll nun die gesamte Verkehrsfläche des II. Koppelweges – einschließlich einer künftigen Erweiterung in Richtung Süden - im Bebauungsplan festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine geringfügige Überschneidung der Geltungsbereiche.

## **7. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Das vorrangige Ziel liegt darin, bedarfsgerecht Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zu erschließen. Ein Teil der Flächen soll allerdings auch für die Errichtung kleinerer Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden, da auch für diese Bauweise eine entsprechende Nachfrage erkennbar ist. Außerdem besteht die benachbarte Bebauung bereits teilweise aus zweigeschossigen Reihen- und Mehrfamilienhäusern. In städtebaulicher Hinsicht bietet sich daher eine Kombination unterschiedlicher Gebäudetypen an, wobei eine verdichtete Bebauung auf den Nordwesten des Gebietes beschränkt werden soll.

Im Hinblick auf das Ortsbild und die Wohnumfeldqualität soll an die Besonderheiten der benachbarten Wohngebiete „Fuchsberg“ und „Vor dem Eyßel“ angeknüpft werden. Das städtebauliche Konzept sieht verschiedene Straßen- und Platzräume mit jeweils unterschiedlichen baulichen Merkmalen vor. Einzelne Nachbarschaftsbereiche sollen in baulich-gestalterischer Hinsicht zu kleineren Einheiten hinsichtlich des Erscheinungsbildes zusammengefasst werden und damit auch die Identifikation der Bewohner mit ihrem jeweiligen Umfeld stärken.

Andererseits soll das Gebiet in einzelne Teilbereiche gegliedert werden, um dennoch ein abwechslungsreiches Ortsbild zu erzielen. Gleichzeitig kann ein differenziertes Baulandangebot für verschiedenartige Baukörper bzw. unterschiedliche architektonische Lösungen ermöglicht werden.

Damit soll ein vorausschauender Interessenausgleich zwischen folgenden Zielvorstellungen herbeigeführt werden:

- Aus der Sicht der städtebaulichen Planung ist es wünschenswert, einen Siedlungsbereich mit einem klar definierten Ortsbild zu erzeugen, damit das Quartier von Bewohnern und Besuchern, aber auch von der übrigen Bevölkerung als ein Gebiet mit insgesamt hoher gestalterischer Qualität empfunden wird – auch unter Berücksichtigung benachbarter, bereits bebauter Gebiete.
- Andererseits besteht aus der Sicht der einzelnen Bauinteressenten der Wunsch, zwischen unterschiedlichen Baugrundstücken auswählen zu können und darüber hinaus möglichst einen breiten Spielraum für unterschiedliche gestalterische Lösungen nutzen zu können.

Daher enthält das städtebauliche Konzept unterschiedliche, abgestufte Lösungen bezüglich der Anordnung der Baukörper, der Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) und der jeweiligen Dachformen.

1. Der nördliche Rand des neuen Baugebietes und der nach Süden anschließende Platzraum sollen sich in gestalterischer Hinsicht an die nördlich und westlich benachbarten Bereiche anlehnen (Adam-Riese-Schule und Wohngebäude südlich des II. Koppelweges). Vor diesem Hintergrund soll am II. Koppelweg eine aufgelockerte, straßenbegleitende Bebauung mit 2 Vollgeschossen hergestellt werden. Der südlich benachbarte Platzraum und die westlich anschließenden Flächen sollen von einer etwas dichteren Bebauung umschlossen werden. Damit soll an dieser Stelle ein Aufenthaltsbereich mit ansprechender räumlicher Qualität entstehen, in dem sich ein quartiersinterner Treffpunkt mit Sitz- und Spielgelegenheiten entwickeln kann.
2. In dem südlich und östlich angrenzenden Bereich ist die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern geplant. In diesem Gebiet sind unterschiedliche Festsetzungen zur Geschossigkeit, Dachneigung und Gebäudehöhe getroffen worden, so dass dadurch eine Gliederung des Gebietes erreicht werden soll.

Im Sinne einer möglichst weitgehenden Umsetzung dieser Zielvorstellungen bei der künftigen Realisierung individueller Bauvorhaben erfolgt eine gezielte Kombination von Festsetzungen im Bebauungsplan über das Maß der baulichen Nutzung und Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift, insbesondere im Hinblick auf Dachformen und Dachneigungen. Für die Außenwände wird eine Festlegung einzelner Farbtöne oder Materialien dagegen nicht als sinnvoll angesehen. Eine Variation unterschiedlicher Lösungen wird hier eher positiv im Sinne eines abwechslungsreichen Ortsbildes gesehen.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

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

Im Baugebiet soll die Realisierung von etwa 40 Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von 8 kleineren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Daher wird für alle Baugrundstücke als Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen worden (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Entlang des II. Koppelweges soll die Realisierung von 3 kleinen Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Außerdem soll um den „Quartiersplatz“ im Nordwesten des Baugebietes eine maßvoll verdichtete Bebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern entstehen. Für diese Bereiche wird daher eine Bebauung mit vergleichsweise hohen Werten für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO von 0,8 festgesetzt. Die Gebäude sollen in einheitlicher Größenordnung mit zwingend 2 Vollgeschossen realisiert werden. Nur entlang des II. Koppelweges ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt: die Hauptbaukörper sollen straßenbegleitend zum II. Koppelweg errichtet werden, um das im Westen anschließende Erscheinungsbild weiterzuführen.

Der daran angrenzende, südliche Quartiersplatz soll ebenfalls von einer zweigeschossigen Bebauung eingerahmt werden. Als Maß der baulichen Nutzung sind die Werte entsprechend denen am II. Koppelweg festgesetzt worden.

Für die Grundstücke der Mehrfamilienhäuser sind die Baugrenzen so angeordnet worden, dass außerhalb der überbaubaren Flächen eine sinnvolle Anordnung der Stellplätze oder Garagen erfolgen kann. Für die Errichtung der Stellplätze oder Garagen sind gesonderte Flächen festgesetzt worden, da es die Erfahrung gezeigt hat, dass es ohne eine solche Regelung zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen gekommen ist, und die erforderlichen Einstellplätze in die unbebauten Flächen „gezwängt“ worden sind.

Die übrigen Bauflächen, auf denen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen sollen, sind in drei Bereiche gegliedert. Angrenzend an die vorhandene Bebauung bis zum inneren Ring der Planstraße D ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt worden. Hier sollen moderne Bauformen, mit flach geneigten Dächern oder Flachdächern errichtet werden können. Es besteht zurzeit eine sehr große Nachfrage nach diesen Bauformen, teilweise mit sog. Staffelgeschossen. Aus diesem Grunde ist der größte Bereich der Ein- und Zweifamilienhausbebauung für diese Bebauung vorgesehen. Östlich daran angrenzend ist eine etwas geringere bauliche Dichte mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Eingeschossigkeit festgesetzt worden.

In dem Bereich der Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Wobei maximal eine Wohneinheit je

angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche errichtet werden darf. Das orientiert sich an den benachbarten Ein- bzw. Zweifamilienhausgebieten und soll vermeiden, dass eine all zu große bauliche Dichte mit vielen kleinen Wohneinheiten entsteht.

Die Baugrenzen in den Bereichen der Ein- oder Zweifamilienhausbebauung wurden in Abständen von 3 bzw. 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die vorderen Baugrenzen orientieren sich weitgehend am Verlauf der Planstraßen, um eine städtebaulich harmonisch gestaltete Anordnung der Gebäude zu erzielen.

Weiterhin ist festgesetzt, dass in den Bereichen der Einzel- und Doppelhäuser Garagen, Carports und Nebenanlagen nur ausnahmsweise in begrenzter Größe außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese sind dann auf den der Straßen zugewandten Bereichen der Grundstücke zu errichten. 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 nah 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.

## **2. Verkehr**

Das Plangebiet wird über den II. Koppelweg erschlossen. Aufbauend auf einer Analyse der straßenräumlichen Situation und des Kfz.-Verkehrs sind die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes im südöstlichen Stadtgebietes von der Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover, untersucht worden, Dabei wurde zusätzlich eine eventuelle Erweiterung des Wohngebietes nach Süden, ggf. mit einer weiteren Anbindung an den Calberlaher Damm berücksichtigt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen auch mit einer südlichen Erweiterung vom umgebenden Straßennetz, insbesondere dem II. Koppelweg und dem Calberlaher Damm, sowie von den angrenzenden Knotenpunkten ohne bauliche Maßnahmen aufgenommen werden kann. Zur Erzielung einer optimalen Belastungsverteilung sollte zwischen dem geplanten Wohngebiet und einer möglichen Erweiterung eine Straßenverbindung hergestellt werden.

Andererseits soll die Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden, indem der Geh- und Radweg südlich des II. Koppelweges in Richtung Osten bis zur

K 114 verlängert wird. Der vorhandene Baumbestand entlang des II. Koppelweges soll weitestgehend erhalten bleiben. Lediglich im Bereich beiderseits der geplanten Einmündung sollen die Fußgänger und Radfahrer unmittelbar südlich des Fahrbahnrandes geführt werden, damit sie möglichst rechtzeitig von motorisierten Verkehrsteilnehmern, insbesondere von Rechtseinbiegern, wahrgenommen werden.

In ca. 50 m Entfernung von der geplanten Einmündung befindet sich die Bushaltestelle „Händelstraße“, die sich bisher in einem baulich ungenügenden Zustand befindet. Aufgrund der Nähe zu dem Schulstandort ist sie stark frequentiert und soll im Zuge der Erschließung des Baugebietes ausgebaut werden.

Die innere Erschließung sieht einen Quartiersplatz im Nordwesten des Plangebietes und eine nach Süden anschließende Straßenverbindung für den westlichen Teil des Gebietes vor, die mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet werden soll. Von dort aus schließt eine Querverbindung in den südlichen Teil des bereits seit längerer Zeit bestehenden Wohngebietes „Fuchsberg“ an. Entsprechend der Verkehrsuntersuchung soll diese Verbindung allerdings nur für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nutzbar sein, um Schleichverkehre durch das angrenzende Wohngebiet „Fuchsberg“ zu vermeiden.

Die weitere Fortsetzung der nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße soll die Option auf eine spätere Erweiterung des Baugebietes offen halten.

Der östliche Teil des Plangebietes soll eine ringförmige Erschließungsanlage erhalten, die jedoch lediglich als Mischfläche ausgebaut werden soll. Nur die Verbindung zwischen dem Quartiersplatz und dem Erschließungsring soll einen einseitigen Gehweg erhalten, weil hier noch ein geringfügig stärkeres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

In dem Bereich der festgesetzten Mischfläche ist eine Versickerung des Oberflächenwassers, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, vorgesehen. Dazu sollen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche Versickerungsmulden angelegt werden. Es ist beabsichtigt einen äußeren ca. 2 m breiten Grünstreifen als Versickerungsfläche anzulegen. Die etwaige Lage und Größe der Versickerungsflächen ist zwar Bestandteil der Bauleitplanung und Grundlage der Abwägung zur Versickerung des Oberflächenwassers, die konkrete Lage und Ausgestaltung wird jedoch erst im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt. Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass pro Einzelhausgrundstück eine 4 m breite und je Doppelhausgrundstück eine 3 m breite Zufahrt über die Versickerungsmulde zulässig ist.

In einigen Bereichen erfolgen Zu- und Abgangsverbote zu den Baugrundstücken. Entlang des II. Koppelweges ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nur die Einmündung der Planstraße A sowie eine weitere Zufahrt zu dem Baugrundstück westlich des Lärmschutzwalls möglich. Weiterhin sollen die Stellplätze sowie die Zufahrten der Mehrfamilienhausgrundstücke geregelt werden. Dieses setzt voraus, dass die Bereiche festgesetzt werden, in denen die Zufahrt nicht erfolgen soll.

Stellplätze sind in den öffentlichen Verkehrsflächen nicht gesondert festgesetzt worden. Der nördliche Abschnitt der Planstraße A ist so dimensioniert, dass dort

Längsparken möglich ist. Im übrigen Straßenraum wird das Parken am Fahrbahnrand aufgrund der Breite von 6 m möglich sein.

Als ergänzende Verbindung, die vorrangig für Fußgänger dienen soll, ist entlang des Waldrandes bzw. des Spielplatzes im südlichen Teil des Plangebietes ein Weg vorgesehen.

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

Im Südosten befindet sich eine Waldfläche in dem Plangebiet. Im RROP ist diese Fläche als Vorbehaltsfläche für Wald dargestellt. Nach den Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramms schützen Waldränder als Nahtstellen zwischen Wald und offener Landschaft das Waldinnere und angrenzende Teilflächen. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft. Aufgrund ihrer Funktionen sollen nach dem RROP Waldränder grundsätzlich von Bebauung und anderen störenden Nutzungen freigehalten werden. Der im RROP genannte Mindestabstand von 100 m begründet sich auf die naturschutzfachliche Funktion. Der geforderte Abstand zur Gefahrenabwehr vor Brand und umstürzenden Bäumen von 30 m verfolgt andere Ziele. Um auch der Siedlungsentwicklung der Stadt Gifhorn Rechnung zu tragen, kann dieser Abstand nicht eingehalten werden. Es ist daher, wie auch in anderen Bereichen des Stadtgebietes praktiziert, festgesetzt worden, dass im Fallbereich der Bäume ein Sicherheitsabstand von mindestens einer Baumlänge einzuhalten ist. Daher ist die überbaubare Fläche in einem Abstand von ca. 20 m vom Waldrandbereich festgesetzt worden. Dieser Abstand wird in den überwiegenden Teilbereichen entweder durch die angrenzende öffentliche Straße, den Kinderspielplatz oder eine öffentliche Grünfläche eingehalten.

Die Waldflächen sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes, der Naherholung und ihrer Bedeutung für den Arten- und Naturschutz weitgehend erhalten bleiben. Daher ist eine Übertragung dieser Flächen an die Stadt Gifhorn vorgesehen. Die Lage in direkter Nachbarschaft zur künftigen Wohnbebauung wird eine entsprechende Funktion als Wohnumfeld mit sich bringen.

Am westlichen Rand der größeren Waldfläche ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der als öffentliche Grünfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt wird. Diese Fläche ist so angeordnet, dass sie auch für Kinder aus dem benachbarten, bereits vorhandenen Baugebiet gut erreichbar ist und ein Zusammenwachsen beider Gebiete, auch in sozialer Hinsicht, erleichtern soll. Außerdem kann dieser Standort auch vorteilhaft sein, falls eine spätere Erweiterung des Gebietes in Richtung Süden in Betracht gezogen wird.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) soll eine Leitungstrasse für eine Schmutzwasserleitung angeordnet werden.

Im Osten und Norden des Plangebietes sind Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz notwendig, um eine angemessene Wohnruhe trotz der benachbarten Osttangente (Kreisstraße 114) zu ermöglichen. Hierzu soll ein Lärmschutzwall errichtet werden,

der die Anforderungen des Schallschutzes mit Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang bringen soll. Durch textliche Festsetzungen werden die für den Lärmschutz erforderlichen Regelungen getroffen. Nähere Einzelheiten werden im Abschnitt 6 (Altlasten / Immissionsschutz) behandelt.

Die Verkehrssicherungspflicht im Bereich der bestehenden Waldränder soll durch folgende Regelungen gewährleistet werden:

Im östlich und südlich benachbarten Bereich werden öffentliche Erschließungsstraßen entlang des Waldrandes angelegt. Hier ist jederzeit eine Erreichbarkeit durch Nutzfahrzeuge sicher gestellt, so dass die Stadt ihre Aufgaben im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erfüllen kann – zumal sie auch Eigentümerin der Waldflächen werden soll.

Nur im äußersten Südwesten bzw. Südosten der Wohnbebauung werden private Baugrundstücke an den vorhandenen Waldbestand angrenzen. Im Südosten ist durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und dem vorhandenen Wald der Abstand eingehalten. Im Südwesten hingegen befinden sich in dem betreffenden Bereich ausschließlich Straucharten und keine Großbäume, so dass, auch bei einer heranrückenden Bebauung die Verkehrssicherungspflicht gewährleistet ist.

Im Bereich des Spielplatzes und der unmittelbar benachbarten Bereiche wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Baumbestand in diesem Bereich ist so, dass die geplanten Spielgeräte zwischen den vorhandenen Bäumen errichtet werden können. Eventuell müssen die vorhandenen Bäume ausgelichtet werden. Nach der Errichtung des Spielplatzes bedarf dieses einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht als im Wald.

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

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

Die im Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch vorhandene Waldflächen abgegrenzt, so dass eine Staubentwicklung auf das Plangebiet nur eingeschränkt zu befürchten ist.

Dennoch können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Geräusche und Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Diese sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

## 5. Ver- und Entsorgung

Sämtliche, für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Schmutzwasserkanalisation soll überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Ergänzend dazu ist ein Leitungsrecht im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, da dieser Grünzug für eine Leitung von der Planstraße D in Richtung Südwesten genutzt werden soll.

§ 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 Wegebausträger. 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 Baugebietes keine oberirdisch verlegten Leitungen vorhanden, die prägend in Erscheinung treten.

Der Wegebaulasträger 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.

Das Niederschlagswasser im Bereich der Planstraßen A, B und C wird über ein Kanalnetz abgeleitet. Die Anlieger dieser Straßen haben die Möglichkeit, die private Grundstücksentwässerung ebenfalls an den Kanal anzuschließen. Die Niederschlagsentwässerung der Planstraße D hingegen erfolgt über Versickerungsflächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes (s. Punkt 2. Verkehr). Die Grundstückseigentümer in diesem Bereich haben dafür zu sorgen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann (s. textliche Festsetzung 6.2.).

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

Im Osten des Plangebietes ist eine Gastransportleitung der avacon (GTL 0000227 (Großburgwedel – Gifhorn)) verlegt. Es handelt sich dabei um eine Gashochdruckleitung DN 200/ PN 70. Der Schutzstreifen dieser Leitung hat eine Breite von 10 m, je zur Hälfte von der Leitungsmittle nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb dieses Streifens sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder den Bestand der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Um die geplante Wohnbebauung vor den Immissionen durch den Verkehr auf der angrenzenden K 114 zu schützen, ist es erforderlich in dem Bereich der Gasleitung einen 3,0 m hohen Lärmschutzwall zu errichten. Eine Überbauung der Gasleitung ist jedoch ohne statische Prüfung nicht möglich. Diese ist aufgrund der Unterlagen (Vorentwurf, Querschnitt des Walls (Stand August 2013)) und der Baugrunduntersuchung durch bsp Ingenieure Braunschweig vom 18.03.2013 vom Ingenieurbüro Dr. Veenker, Hannover erstellt worden. Aus diesem Gutachten geht hervor, so die Stellungnahme der avacon vom 01.10.2013, dass die Errichtung des Lärmschutzwalls über der Gashochdruckleitung zulässig ist.

Allerdings ist vor Beginn der Arbeiten von dem ausführenden Bauunternehmen eine aktuelle Planauskunft bei der avacon einzuholen und es sind weitere Auflagen einzuhalten, die mit der avacon abzusprechen sind.

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

### Altlasten

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

### Kriegeinwirkungen:

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

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

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

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

### Immissionsschutz:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen infolge des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen zu berechnen und zu beurteilen.

Für die Verkehrsprognose sind die Verkehrsmengen, hochgerechnet auf das Jahr 2025, in Ansatz gebracht. Danach sind für den maßgeblichen Streckenabschnitt der K 114 ein DTV von 16.900 Kfz/24 h mit einem Güterverkehrsanteil von tags 5 % und nachts 8 % und für den II. Koppelweg ein DTV von 5.100 Kfz/24 h (Bereich Osttangente bis Adam Riese Straße) bzw. ein DTV von ca. 4.350 Kfz/24 h (Bereich Adam Riese Straße bis Beethovenstraße) mit einem Güterverkehrsanteil von tags 4 % und nachts 2 % anzusetzen. Zudem wurde auch der Calberlaher Damm mit einem DTV von 4.150 Kfz/24 h bei einem Güterverkehrsanteil von tags 2,5 % und nachts 2 % berücksichtigt.

Für die Berechnung ist die Geschwindigkeit auf dem II. Koppelweg abweichend zu den vorhandenen Verkehrszeichen pauschal mit 50 km/h angesetzt worden. Da nicht auszuschließen ist, dass zukünftig eine Regelung der Kreuzung Osttangente / II. Koppelweg über eine Ampelanlage notwendig wird, erfolgt die Berechnung inkl. Berücksichtigung einer Ampel an dieser Kreuzung.

Auf der Basis dieser Eingangsdaten ist die zu erwartende Beurteilung der Verkehrsgeräusche berechnet worden. Danach ergeben sich Geräuschemissionen von tags >60 dB(A) bzw. nachts > 50 dB(A). Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden teilweise deutlich überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) (für Wohnen im Mischgebiet) werden lediglich im Nahbereich zu den betrachteten Verkehrswegen festgestellt. Auch werden die Werte der Lärmschutz-Richtlinien-StV erreicht. Somit liegen Immissionen vor, die im Bereich der oberen Grenze für zumutbare Wohnverhältnisse liegen.

Um eine besonders ruhige Wohnlage zu schaffen, sollten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 unterschritten werden. Bei diesem Plangebiet wird jedoch empfohlen, für die Außenwohnbereiche zumindest die Einhaltung der Tagesgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) anzustreben. Aus diesem Grund ist eine Berechnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Erdwalls im Plangebiet durchgeführt worden.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassennutzung im Tageszeitraum) kommt dazu ein 3 m hoher Erdwall entlang der Osttangente in Frage. Hierdurch kann der vorgenannte Grenzwert nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Die Lage des Lärmschutzwalls ist so festgesetzt, dass die Bauverbotszone entlang der K 114 freigehalten bleibt, um einen späteren Ausbau der Osttangente zu

ermöglichen. Dabei ist der gesetzliche Abstand von 20 m auf 15 m reduziert worden (s. Stellungnahme des Landkreises im Rahmen der öffentlichen Auslegung).

Zum Schutz des Obergeschosses sowie der Nachtruhe ist als geeignetste Schallschutzmaßnahme die Vorgabe von passiven Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit Vorgaben zur Ausrichtung möglicher Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone) an der lärmabgewandten Fassade in der 1. Baureihe anzusehen.

Bei der Festlegung der Lärmschutzmaßnahmen war eine Abwägung vorzunehmen, um die Anforderungen einer möglichst ruhigen Wohnsituation mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes zu vereinbaren. Weiterhin spielte das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und die außerordentlich große Nachfrage nach Baugrundstücken im südöstlichen Stadtgebiet eine wesentliche Rolle.

Daher ist im Rahmen der Abwägung entschieden worden, die Überschreitung die für WA-Gebiete heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18805 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV im 1. OG hinzunehmen und anderen Belangen den Vorrang zugeben. So sind bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schutzbedürftigen Gebäuden, entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzusehen.

Eine Berechnung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung des nördlich gelegenen Einkaufsmarktes zeigt, dass im Plangebiet der Immissionswert von 55 dB(SA) eingehalten wird.

## **7. Sonstige Hinweise**

### **Archäologie**

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

## **8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

### **Richtfunktrasse Nr. 839**

Über dem nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde in der Vergangenheit eine Richtfunktrasse betrieben, die zurzeit jedoch nicht genutzt wird. Es ist jedoch möglich, dass diese Trasse zu einem späteren Zeitpunkt reaktiviert wird. Deshalb wird vorsorglich ein nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen wird hier bei etwa 74 m über NN liegen. Für die in einem Wohngebiet üblichen Gebäudehöhen ergeben sich daraus jedoch keine

Einschränkungen, da die Geländehöhe im betroffenen Teil des Plangebietes lediglich bei etwa 54,5 m über NN liegt.

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“ hat die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für kleinere Mehrfamilienhäuser 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. Daneben wird aber auch - einer Bedarfsprognose des Instituts Gewos im Jahr 2011 folgend - die Möglichkeit des Neubaus von Wohnungen angeboten. Voraussichtlich werden etwa 8 Mehrfamilienhäuser und 40 Ein- und Zweifamilienhäuser auf einer Gesamtwohnbaufäche von rd. 44.463 m<sup>2</sup> entstehen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 78.886 m<sup>2</sup> liegt am Ostrand der Stadt Gifhorn, unmittelbar westlich der Osttangente und südlich des II. Koppelweges. Es stellt die bauliche Fortsetzung des bestehenden Wohngebietes „Fuchsberg“ in östlicher Richtung dar. Zurzeit werden die zukünftigen Bauflächen landwirtschaftlich genutzt.

Die Wohnbauflächen sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung in 3 Teilbereiche untergliedert.

	<b>Grundflächenzahl GRZ</b>	<b>Geschossflächenzahl GFZ</b>	<b>Vollgeschosse</b>	<b>Flächen- inanspruchnahme</b>
<b>Mehr- familienhäuser</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>2</b>	<b>11.954m<sup>2</sup></b>
<b>Ein- und Zwei- familienhäuser</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>2</b>	<b>19.659m<sup>2</sup></b>
<b>Ein- und Zwei- familienhäuser</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>1</b>	<b>12.850m<sup>2</sup></b>

Das Baugebiet wird über eine Stich- und Ringstraße vom II. Koppelweg aus erschlossen. Die dazu festgesetzte Verkehrsfläche beansprucht 7.753 m<sup>2</sup>. Darin ist auch der neu festgesetzte Fuß- und Radweg an der Südseite des II. Koppelweges mit enthalten.

Der bereits bestehende Verkehrsweg „II. Koppelweg“ wird in seinem jetzigen Ausbauzustand planungsrechtlich aufgenommen. Also mit einer mittigen Fahrbahn, die beidseitig von einem Gehölzstreifen begleitet wird und einem Geh- und Radweg an seiner Nordseite. Zusätzlich erhält der II. Koppelweg einen Geh- und Radweg an seiner Südseite jenseits des Gehölzstreifens.

Entlang der Osttangente, die selbst nicht zum Plangebiet gehört, ist zur Minderung von Lärmimmissionen ein Lärmschutzwall von 3 Meter Höhe eingepplant. Die dem Baugebiet abgewandten Hälfte des Erdwalles ist als öffentliche Grünfläche

festgesetzt und wird nach Abschluss der Erschließungsarbeiten in städtisches Eigentum überführt werden. Die innere Hälfte des Walles wird der Wohnbaufläche zugeschlagen und an die zukünftigen Anlieger verkauft.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 14.333 m<sup>2</sup> große Forstfläche, die im Bebauungsplan entsprechend als „Wald“ festgesetzt ist. Eine kleine Teilfläche des Waldes mit einer Größe von 618 m<sup>2</sup> Fläche soll jedoch in einen geplanten Kinderspielplatz einbezogen werden. Der Kinderspielplatz hat insgesamt eine Größe von 1.236 m<sup>2</sup> und ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Randständig im nördlichen und westlichen Anschluss an die Forstfläche sind weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen dienen und als Waldsaum hergerichtet werden.

Für den östlichen Teil des Baugebietes ist eine Versickerung des Regenwassers am Ort obligatorisch vorgeschrieben. Diese Festsetzung gilt sowohl für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen als auch für die privaten Bauflächen. Das Regenwasser von Straßen, befestigten Wegen und Plätzen wird in angrenzenden, speziell ausgebauten und begrünten Mulden versickert. Auf privaten Grundstücken haben die Eigentümer selbst für geeignete Versickerungsanlagen zu sorgen. Auf den Einbau einer Regenwasserkanalisation wird in diesem Bereich daher verzichtet.

Der westliche Teil des Baugebietes ist für eine Regenwasserversickerung nur bedingt geeignet. In der hier gelegenen Stichstraße ist eine Regenwasserkanalisation zur Entwässerung der Verkehrsfläche eingeplant. Anlieger dieser Straße haben ebenfalls die Möglichkeit, ihre Grundstücke an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl innerhalb des Plangeltungsbereiches als auch außerhalb im Clausmoorgebiet und im Ausgleichsflächenpool Wilsche auf insgesamt 16.013 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen. Zudem sind sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt, um artenschutzgesetzlichen Vorgaben nachzukommen. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind festgesetzt, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind im Umweltbericht beschrieben und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gifhorn geregelt und gesichert.

## 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 biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) hat der Artenschutz im Plangebiet eine besondere Bedeutung. Vorhandene Lebensstätten von wild lebenden Tieren wie Fledermaus und Schafstelze müssen entsprechend

§ 44 BNatSchG berücksichtigt werden. Zur Bewältigung dieser Anforderungen wurden gutachtliche Untersuchungen durchgeführt und Lösungsvorschläge entwickelt.

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) ist im Ostteil des Wohngebietes eine Regenwasserversickerung festgesetzt. Hierdurch wird der Zielvorgabe des schonenden Umganges mit den Schutzgütern Boden und Wasser nachgekommen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann im Ostteil die Oberflächenentwässerung nicht generell über eine Versickerung am Ort geregelt werden.

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

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

Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) stellt die Erhaltung des Waldes in den Vordergrund und begründet es in § 1 mit

- seinem wirtschaftlichen Nutzen (Nutzfunktion),
- seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion) und
- seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion).

Dieser Vorgabe wird im Plangebiet dadurch nachgekommen, dass der vorhandene Wald planungsrechtlich festgesetzt und gesichert wird. Nur eine kleine Waldfläche (618 m<sup>2</sup>) am Nordwestrand wird für die Anlage eines Kinderspielplatzes beansprucht.

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 Lärmrichtwerte für die Abwägung vorgibt.

Für das Plangebiet „II. Koppelweg / Osttangente“ sind Lärmimmissionen, die vom Kraftfahrzeugverkehr auf den angrenzenden Verkehrswegen ausgehen, von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

#### Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) wird der Waldfläche im Plangebiet eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Die gleiche Bewertung erhält eine Grünlandfläche, die zum damaligen Bewertungszeitpunkt noch vorhanden war, aber aktuell als Ackerland genutzt wird. Der übrige Planbereich hat eine Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Es handelt sich dabei um die beiden unteren Stufen einer vierteiligen Bewertungsskala.

Zur Pflege- und Entwicklung des Bereiches wird der Erhalt der Grünlandnutzung vorgeschlagen. Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor und sind für das Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1994) bestätigt die naturschutzfachlichen Bewertungen des Rahmenplanes. Es wird dabei von einer mittleren Bedeutung der Flächen für das Schutzgut „Arten- und Biotope“ ausgegangen. Diese Bewertung nach einer 4-stufigen Skala von gering über mittel, hoch und sehr hoch wurde sowohl für die heute noch vorhandene Waldfläche als auch für das damals noch vorhandene Grünland getroffen.

Im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes ist zur umweltgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung der Hinweis aufgenommen, dass die Osttangente die Siedlungsbegrenzung darstellen soll. In dieser Hinsicht steht die Bauleitplanung mit der Empfehlung des Landschaftsplanes im Einklang.

Als Maßnahme für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft sind der Erhalt und die Ergänzung von Grünbeständen vermerkt.

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

Nach dem Forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig - Waldfunktionskarte - hat die Waldfläche im Plangebiet eine besondere Schutzfunktion für das Klima (Gewichtsstufe II).

## **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 Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

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

vorgegeben sind.

Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 108. 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
- Luftqualität nach EU-Vorgaben oder sonstige umweltbezogenen Pläne
- Energie

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 März und Oktober 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 Tiere und Pflanzen und  
Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

Zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ hat die GbR Biodata, Braunschweig im Dezember 2013 einen Fachbeitrag „Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bezüglich Biotope und Arten“ ausgearbeitet. Zudem werden in diesem Fachbeitrag Fragestellungen des besonderen Artenschutzes untersucht und beurteilt. Dem Nachfolgenden liegt dieser Fachbeitrag gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst zu Grunde. Der gesamte Fachbeitrag ist bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Planung und Bauordnung, einzusehen.

*Bestandsaufnahme*

**Biotoptypen**

Das B-Plangebiet wird gegenwärtig zum überwiegenden Teil von zwei Ackerschlägen eingenommen, die in konventionell-intensiver Weise bewirtschaftet werden. Zwischen den beiden Parzellen verläuft ein kaum befestigter Wirtschaftsweg, der mit einer artenarmen „Halbruderalen Gras- und Staudenflur“ bewachsen ist. Der Weg endet im Süden an einer Brachfläche, auf der eine ältere, seit längerem nicht mehr genutzte Feldscheune steht. Die Brachfläche wird mehrheitlich gleichfalls von einer „Halbruderalen Gras- und Staudenflur“ eingenommen. An den Außenrändern und nahe der Scheune sind verschiedentlich Sträucher und Bäume aufgekommen bzw. breiten sich Brombeergestrüppe und artenarme Brennesselfluren aus.

Im Süden des Plangebietes schließt ein kleiner Wald an, der der niedersächsischen Systematik folgend dem Biotoptyp »Eichenmischwald feuchter Sandböden« zugeordnet werden kann, auch wenn bewirtschaftungsbedingt die Eiche im Bestand stark zurückgedrängt ist und Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) gegenwärtig die Hauptbaumarten darstellen. Einige ältere Stiel-Eichen (*Quercus robur*) finden sich vorrangig am südwestlichen Rand des Bestandes.

Der Wald weist eine relativ reiche Strukturierung mit zwei Baumschichten, einer mäßig dichten Strauchschicht, einer nahezu geschlossenen Krautschicht sowie einer reichen Moosschicht auf. Die Bäume der ersten Baumschicht befinden sich zumeist im schwachen Baumholzstadium.

Im Südosten setzt sich das Waldgebiet in südlicher Richtung über den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes hinaus fort. Eine Teilfläche wird hier von einem geschlossenen Reinbestand aus Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) eingenommen. Auf einer kleinen Auflichtung breitet sich eine Landreitgrasflur aus. Über eine schmale Baumreihe entlang eines – in der Regel trockenen – Grabens besteht weiterhin Anschluss an einen Waldstreifen südwestlich des B-Plangebietes.

An der Ostseite grenzt an den Wald ein bis an die Kreisstraße reichender Streifen mit einem „Sonstigen feuchten Extensivgrünland“ an, das augenscheinlich als Mähwiese

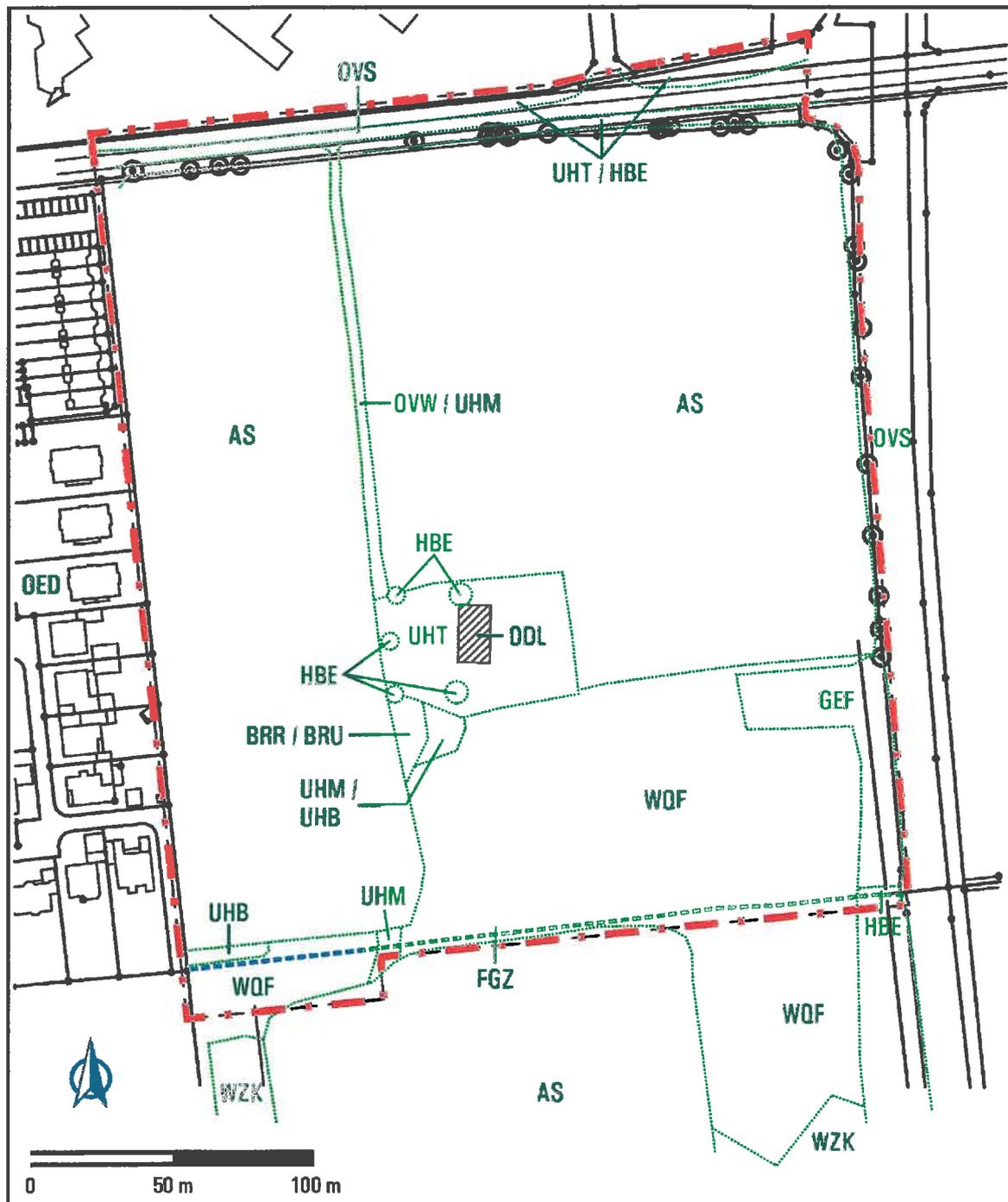
genutzt wird. Diese insgesamt eher artenarme Wiese ragt an ihrem nördlichen Ende ein Stück weit in den Wald hinein.

Den nördlichen und östlichen Rand des B-Plangebietes bildet ein Brachestreifen, der mit einer „Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte“ sowie einzeln oder in kleinen Gruppen stehenden, meist jüngeren Laubbäumen bewachsen ist.

Eine schematische Darstellung der Biotoptypen ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Abb. 1: Biotoptypen im Bereich des Plangebietes

AS = Sandacker; BRR / BRU = Komplex aus Brombeergestrüpp und Ruderalgebüsch; FGZ = Sonstiger Graben; GEF = Sonstiges feuchtes Extensivgrünland; HBE = Einzelbaum / Baumgruppe; ODL = Feldscheune; OED = Verdichtetes Einzelhausgebiet; OVS = Straße; OVW = Weg; UHB = Artenarme Brennnesselflur; UHM = Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte; UHT = Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte; WQF = Eichenmischwald feuchter Sandböden; WZK = Kiefernforst.



Der Mehrzahl der aufgenommenen Biotopen kommt eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Wertstufe 2). Eine hohe Wertstufe erlangt lediglich der Eichenmischwald feuchter Sandböden (Wertstufe 1). Dem Sandacker wird die niedrigste Wertstufe 3 zugeordnet, da eine typische Ackerbegleitflora fehlt. Ebenfalls von geringer Bedeutung sind vor allem anthropogen stark überformte Biotoptypen wie der Graben und die artenarme Brennesselflur.

Bei Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen entfällt die Angabe einer allgemeinen Wertstufe. Bei ihnen wird eine Einzelfallentscheidung erforderlich. Generell gilt dabei, dass der naturschutzfachliche Wert mit dem Alter eines Bestandes zunimmt und eine Wiederherstellung schwieriger wird. Außerhalb des Waldes stehende Bäume im Plangebiet besitzen fast ausnahmslos ein Alter von weniger als 80 Jahre, so dass ihr Wert die mittlere Stufe kaum erreicht.

Angaben zur Wertstufe sind für die vegetationsbestimmten Biotoptypen im Plangebiet in nachstehender Tabelle zusammengestellt.

Tab. 1: Bedeutung der Biotoptypen für den Naturhaushalt

Biotoptyp	Code	Wertstufe
Sandacker	AS	3
Brombeergestrüpp	BRR	2
Ruderalgebüsch	BRU	2
Sonstiger Graben	FGZ	3
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	GEF	2
Einzelbaum / Baumgruppe	HBE	E
Artenarme Brennesselflur	UHB	3
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	2
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte	UHT	2
Eichenmischwald feuchter Sandböden	WQF	1
Kiefernforst	WZK	2

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

### **Farn- und Blütenpflanzenarten**

Gesetzlich geschützte bzw. landesweit gefährdete Farn- und Blütenpflanzen sind im Plangebiet nicht gefunden worden. Auch dem NLWKN, Geschäftsbereich Naturschutz, liegen keine Angaben über entsprechende Wuchsstellen vor (Datenauswertung: 23.10.2013). Entsprechend der aktuellen Biotopausstattung resp.

Nutzungssituation sind dauerhafte Vorkommen solcher Sippen allenfalls im bewaldeten Bereich zu erwarten.

Entsprechend der Nutzungssituation zeigt sich das Plangebiet als floristisch verarmt. Flächen mit nicht oder wenig beeinflusstem Bewuchs sind nur noch in geringer Zahl und Ausdehnung vorhanden. Sie weisen z. T. merkliche anthropogene Störungen auf. Die überwiegende Mehrzahl der nachgewiesenen, wild wachsenden Farn- und Blütenpflanzen gelten landes- wie bundesweit als häufig und weit verbreitet.

### Fledermäuse

Das Artenspektrum im Untersuchungsgebiet umfasst im Kartierzeitraum fünf Fledermausarten, die den betrachteten Landschaftsausschnitt in unterschiedlicher Anzahl und Intensität genutzt haben (s. nachstehende Tabelle). Innerhalb der Scheune sind ausschließlich Rufe der Fransenfledermaus registriert worden. Für diese Art ist der Nachweis einer Wochenstube erbracht worden. Bei der Ausflugskontrolle Anfang Juli sind zwischen 10 und 20 Tiere beobachtet worden, die nach kurzzeitigem Schwärmen in der Scheune ausflogen und nach Süden in Richtung Wald abflogen. Damit kommt auch dem Wald eine besondere Funktion als quartiernahes Jagdhabitat bzw. Leitstruktur (Flugroute) zu.

Aufgrund von Nachweisen bis in den September hinein und des vorhandenen Quartierpotenzials kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Feldscheune für einzelne Tiere der Art auch ein Winterquartier darstellt.

**Tab. 2:** Artnachweise und Aktivitätsspektrum bei Fledermäusen im Untersuchungsgebiet.

MBh = Maximale Beobachtungshäufigkeiten pro Stunde:

1 = Einzelkontakt; 2 = 2–5 Kontakte; 3 = 6–10 Kontakte;

Aktivitätsdichte:

0 Kontakte = keine Aktivität, 1 – 5 Kontakte = gering, 6 – 10 Kontakte = mittel

Art	MBh	Aktivitätsdichte	Quartier
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	3	mittel	Wochenstube ca. 10 - 20 Tiere
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	1	gering	kein Fund
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	gering	kein Fund
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	2	gering	kein Fund
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	1	gering	kein Fund

Hinsichtlich der Jagdraumnutzung dominieren im Untersuchungsgebiet Zwerg- und Breitflügelfledermaus, die beide stetig nachgewiesen worden sind. Aufgrund des frühen Auftretens der Breitflügelfledermäuse ist von einem unweit vom Plangebiet befindlichen Quartier auszugehen. Von der Rauhautfledermaus und vom Großen Abendsegler liegt nur je eine Beobachtung aus dem August vor. Letztgenannte Art sowie die Zwergfledermaus sind in 2011 in geringer Abundanz im Bereich »Großer Kamp« ca. 1,2 km westlich des Plangebietes im Überflug erfasst worden. Vom Westrand des Eyßelgeheges liegen aus dem gleichen Jahr Nachweise von Fransen-, Zwerg- und Breitflügelfledermaus vor (eigene Untersuchung). Somit können zumindest für diese vier Arten beständige lokale Populationen definiert werden.

Alle heimischen Fledermausarten sind nach dem BNatSchG streng geschützt. Einbezogen in den Schutz sind ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten, die damit – formell – gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung gesichert sind. Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten sind zudem im Anhang IV der EU FFH-Richtlinie gelistet und gelten danach als »streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse«.

Wochenstuben stellen das Zentrum eines lokalen Bestandes einer Fledermausart dar und sind daher von herausragender Bedeutung für dessen Erhalt. Mit dem Nachweis einer Wochenstube der Fransenfledermaus erreicht der untersuchte Landschaftsausschnitt eine besondere Bedeutung als Fledermaus-Lebensraum. In diesem Zusammenhang kommt dem kleinen bewaldeten Bereich eine spezielle Funktion zu als quartiernahes Jagdhabitat für die Fransenfledermaus sowie als Leitlinie zwischen Quartier und entfernter liegenden Jagdgebieten, die sich u. a. im Bereich Eyßelgehege befinden.

Als Jagdlebensraum für die übrigen Arten hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung. Für die stetig auftretenden Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind v. a. die Randbereiche von Gehölzen von besonderer Relevanz. Sie gilt es zu erhalten und z. B. durch Anlage blütenreicher Säume in ihrer Funktion als Jagdhabitat weiter zu entwickeln.

## **Brutvögel**

Insgesamt sind 33 Vogelarten nachgewiesen worden, von denen 24 als Brutvögel des Kartiergebietes eingestuft werden können. Bei neun Arten handelt es sich um Gastvögel, die entweder auf dem Durchzug oder während der Brutzeit den betrachteten Landschaftsausschnitt als Rast- und Nahrungsraum nutzten. Eine vollständige Übersicht zu den Nachweisen der einzelnen Arten findet sich in nachfolgender Aufstellung.

## Im Untersuchungsgebiet in 2013 nachgewiesene Vogelarten:

---

Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>
Mauersegler	<i>Apus apus</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>

---

Horste streng geschützter Arten oder Großhöhlen von Spechten sind nicht gesichtet worden. Zahlreiche Gewöllefunde in der im Plangebiet befindlichen Feldscheune stützen die Aussage des Bewirtschafters, dass das Gebäude in zurückliegenden Jahren von der Schleiereule als Schlafplatz und Jagdhabitat genutzt worden ist.

Trotz einer relativ hohen Anzahl an Brutvögeln kommt dem Plangebiet als Lebensraum für Brutvögel eine nachrangige Bedeutung zu, da fast ausschließlich häufige und weit verbreitete Arten das Gebiet besiedeln. Wertgebend sind lediglich die Vorkommen von Baumpieper und Schafstelze. Bedeutsam ist zudem die Funktion der Feldscheune als Teilhabitat der artenschutzrechtlich streng geschützten Schleiereule. Allerdings übernimmt das Gebiet eine Funktion als Nahrungshabitat für die Brutvögel benachbarter Siedlungsbereiche.

## Andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten

Konkrete Angaben über beständige Vorkommen weiterer Tierarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, z. B. aus der Gruppe der Kriechtiere oder Lurche, liegen nicht vor. Im Rahmen eigener Untersuchungen (s. o.) sind weitere gesetzlich geschützte Tierarten nicht gesichtet worden. Nach aktueller Datenlage kommt dem Plangebiet daher eine geringe Bedeutung bezüglich weiterer gesetzlich geschützter Tierarten zu.

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Biotopausstattung und Nutzungssituation im Plangebiet. Anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Brachestadien werden eine Wohnbebauung mit Gärten sowie Erschließungsstraßen und PKW-Stellflächen treten. Die Feldscheune wird vollständig abgetragen, deren unmittelbares Umfeld mit ruderal überprägter Vegetation weicht gleichfalls einer Einfamilienhaus-Bebauung mit Hausgärten bzw. einem Kinderspielplatz. Lediglich einzelne Bäume bleiben erhalten.

Keine grundlegenden Veränderungen sind hingegen bei dem bewaldeten Bereich vorgesehen. Lediglich eine kleinere Fläche von 618 m<sup>2</sup> wird für einen Kinderspielplatz genutzt, der am nordwestlichen Rand des Waldes geplant ist. Durch eine angepasste Entwicklung zweier Abschnitte des Waldrandes und der Nachpflanzung von Eichen im Wald wird vielmehr eine Verbesserung der Biotopstruktur und Lebensraumsituation erreicht.

Einhergehend mit dem skizzierten Wandel in der Biotopausstattung kommt es zu merklichen Verschiebungen im Tierartenbestand. Verloren gehen zum einen Brut- und Nahrungshabitate für diverse Vogelarten; Offenlandarten werden vollständig aus dem Gebiet verdrängt. Je nach Ausprägung der neu anzulegenden Gärten werden sich in nicht prognostizierbarer Zahl Vogelarten der Siedlungsbereiche einstellen. Weiterhin ist von einer Verarmung der Fledermausfauna auszugehen, insbesondere da die bestehende Quartiermöglichkeit entfällt.

Ein prinzipiell denkbarer Erhalt der Feldscheune ist nach städtebaulichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Da auch der bauliche Zustand des Gebäudes (im Herbst 2013) die hohe Bedeutung als Tierlebensraum nicht mehr gewährleisten kann, ist der Neuanlage spezifischer Habitatelemente zur Stützung der lokalen Population der Vorzug zu geben (s. u.).

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem vollständigen Verlust folgender Biotope innerhalb des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes:

- Sandacker
- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- Artenarme Brennesselflur (vor dem nordwestlichen Waldrand)
- Ruderalgebüsch und Brombeergestrüpp (dem Wald vorgelagert)
- Wald

Für die Anbindung an die Straße »II. Koppelweg« wird ein Stück des mit einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte und Bäumen bestandenen Straßenseitenstreifens in Anspruch genommen.

Ein kleiner Abschnitt des Grünlandes am Ostrand des B-Plangebietes wird mit dem Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße 114 überbaut.

Die als „Wald“ erfassten Landschaftsbestandteile bleiben vom Vorhaben weitestgehend unberührt (Ausnahme Kinderspielplatz auf 618 m<sup>2</sup> Waldfläche). Abschnitte der vorgelagerten Säume werden als »Öffentliche Grünfläche« ausgewiesen und im Zuge der Eingriffskompensation standortgerecht neu gestaltet.

Der Baumbestand auf der Brachfläche um die Feldscheune soll weitgehend erhalten bleiben; gleiches gilt für die Bäume entlang der K 114 und des II. Koppelwegs.

Änderungen am vegetationsarmen Graben sind im Rahmen des Vorhabens nicht geplant.

Gesetzlich geschützte bzw. landesweit bestandsbedrohte Farn- und Blütenpflanzen werden nach Datenlage vom Vorhaben nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Tierarten resultiert zum einen aus der Umgestaltung von Biotopen resp. dem Verlust spezifischer Habitatelemente (hier: Abriss der Feldscheune). Zudem ist in Zukunft vermehrt von Störungen auszugehen, welche durch Erholungssuchende, Hundeführer etc. ausgelöst werden. Allerdings liegt durch die benachbarten Siedlungen bereits eine gewisse Vorbelastung vor, so dass diesbezüglich gegenwärtig nicht von einem erheblichen Eingriff im Sinne des Gesetzes ausgegangen wird. Dementsprechend wird akkordiert, dass das Revier des Baumpiepers im vom Vorhaben nicht direkt betroffenen Südteil des Waldes bestehen bleibt.

Konkret ergeben sich nach den Kartierergebnissen folgende Eingriffstatbestände bezüglich gesetzlich geschützter Tierarten:

1. Verlust des Brutplatzes für ein Schafstelzen-Brutpaar durch Umwandlung der Ackerflächen.
2. Verlust eines Schlafplatzes und witterungsunabhängigen Nahrungshabitats der Schleiereule durch Abriss der Feldscheune.
3. Verlust von Quartiermöglichkeiten (einschließlich Ausbildung einer Wochenstube) für Fledermäuse durch Abriss der Feldscheune.

Eine Einschränkung ergibt sich weiterhin bezüglich der Funktion des Planungsgebietes als Nahrungshabitat für Brutvögel benachbarter Bereiche.

## **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

### **Fledermäuse**

Als Quartier mit Wochenstube stellt die Feldscheune eine Fortpflanzungsstätte der Fransenfledermaus und damit einer streng geschützten Art dar. Nach den einschlägigen Rechtsbestimmungen ist es verboten, derartige Lebensstätten zu zerstören. Im konkreten Fall ist ein Abriss ohne weiteres nicht zulässig. Nach einer worst-case-Annahme fungiert die Feldscheune weiterhin als (potenzielles) Winterquartier der Fransenfledermaus und unterliegt somit als Ruhestätte der Art ebenfalls dem gesetzlichen Schutz.

Ein Erhalt der Scheune würde jedoch nicht zwangsläufig den Fortbestand der o. g. Quartiere bedeuten, da damit zu rechnen ist, dass infolge der mit dem Baugebiet einsetzenden Störungen (z. B. Vandalismus, wie bereits jetzt zu beobachten), die Quartiere aufgegeben werden. Als zweckdienlicher für die Sicherung der lokalen Population wird daher ein Abriss der Feldscheune bei gleichzeitiger Schaffung von Ersatzquartiermöglichkeiten angesehen. Funktional zu trennen ist dabei die Beseitigung der nachgewiesenen Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) von den Beeinträchtigungen eines möglicherweise vorhandenen Winterquartiers (Ruhestätte).

### Wochenstube

Da die Fransenfledermaus im Sommer auch künstliche Nisthilfen annimmt, kann der Ausfall eines Quartiers durch ein Überangebot an Fledermauskästen kompensiert werden. Ein Überangebot ist nötig, da zum einen bei den Kästen eine Konkurrenznutzung zu anderen Tierarten besteht (z. B. Vögel, Wespen, Hornissen) und zum anderen, da die Fledermäuse die Ersatzquartiere erst noch finden müssen. Als mögliche Orte zum Anbringen der Kästen bieten sich z. B. der an die Scheune angrenzende Wald und benachbarte Gehölzsäume an. Damit wäre eine grundsätzliche Forderung hinsichtlich der Funktionsfähigkeit der Ausweichquartiere erfüllt, da die Erfolgsaussichten bzgl. der Annahme der Kästen dann hoch sind, wenn diese möglichst nahe dem ursprünglichen Quartier liegen.

### Winterquartier

Es wird davon ausgegangen, dass einzelne Tiere in kleinen Nischen und Höhlungen im Dachgebälk der Scheune überwintern und diese somit auch als Winterquartier genutzt wird („worst-case-Annahme“). Winterquartiere gelten als Ruhestätten von Tieren und unterliegen ebenfalls dem gesetzlichen Schutz und dem bereits genannten Zugriffsverboten auch bei Abwesenheit der Tiere, wenn angenommen werden kann, dass eine Wiederbesetzung erfolgen wird, wovon bei den als ortstreu geltenden Fledermäusen ausgegangen werden kann.

### **Brutvögel**

Alljährlich genutzte Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln im Einwirkungsbereich des Eingriffes wurden nicht festgestellt, die übrigen Nester etc. fallen außerhalb der Brutzeit nicht unter das Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG, da diese in der Regel alljährlich neu angelegt werden.

Bei den Brutvögeln ist allerdings auf diejenigen Arten abzuheben, die nicht in der Lage sind, auf andere Bereiche auszuweichen, da z. B. deren Lebensraumkapazität bereits erschöpft ist bzw. die an spezielle Lebensräume angepasst sind.

Viele der genannten Arten besiedeln den Wald, der erhalten bleibt bzw. nutzen als Arten der Siedlungsränder das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat. Generell ist davon auszugehen, dass in den neuen Hausgärten adäquate Nahrungshabitate für die hier betrachteten Arten der Siedlungsrandbereiche geschaffen werden und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen der Vogelarten des Waldes werden nicht als Eingriff gewertet, da sie nur zeitlich begrenzt bis zum Ende der Bauphase auftreten werden.

Von den Arten, die an spezielle Lebensräume angepasst sind, sind nach den Kartierergebnissen Baumpieper und Schafstelze zu nennen. Während der Baumpieper am südlichen Rand des Feldgehölzes sein Revier hat und daher von keiner direkten Beeinträchtigung durch das Baugebiet ausgegangen wird, ist bei der Schafstelze als Bewohner offener Agrarlandschaften von einem Revierverlust im Zuge der Bebauung auszugehen, der ebenfalls über vorgezogene Maßnahmen auszugleichen ist (s. u.).

Der Abriss der Scheune bedeutet weiterhin den Verlust eines Habitatelements der Schleiereule; Gewölfefunde und Aussagen des Bewirtschafters belegen eine entsprechende Nutzung. Inwiefern in der Scheune eine Brut stattgefunden hat, kann nicht beurteilt werden, doch wird zumindest von einem stetig genutzten Tagesschlafplatz bzw. von einem Nahrungshabitat bei hoher Schneelage ausgegangen.

### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Zur rationellen Nutzung des Baugebietes ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht sinnvoll. Diesbezüglich sind keine Verminderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Eingriffe in Biotopbestände werden dadurch vermindert, dass außerhalb der Waldflächen stehende Bäume weitestgehend erhalten bleiben.

Durch die Wahrung eines möglichst breiten Abstandes der geplanten Bebauung zu den Gehölz- und Waldrändern werden bevorzugte Jagdräume von Fledermäusen geschont.

Nach den einschlägigen Rechtsbestimmungen zwingend erforderlich ist es, vor dem Abbruch der Feldscheune (geplant für das Frühjahr 2014) den Nachweis zu erbringen, dass diese nicht mehr / noch nicht wieder von Fledermäusen bzw. Vögeln (Schleiereule) genutzt wird.

### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Beim Schutzgut »Tiere und Pflanzen« liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wenn die Bedeutung von Biotoptypen für den Naturhaushalt um eine oder mehrere Stufen absinkt. Damit fällt die Umwandlung der Ackerflächen nicht unter den Eingriffstatbestand, zumal auch die Funktion als Bruthabitat bei Vorkommen einer einzigen Brutvogelart keine besondere Bedeutung begründet.

Als Eingriff in Biotopbestände zu werten sind:

- der vollständige Verlust einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte auf dem Wegestreifen zwischen den beiden Ackerschlägen (ca. 550 m<sup>2</sup> Grundfläche),
- der vollständige Verlust einer halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte auf der Brachfläche um die Feldscheune (ca. 2.500 m<sup>2</sup> Grundfläche),
- der vollständige Verlust eines Biotopkomplexes aus halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte und Artenarmer Brennesselflur (ca. 300 m<sup>2</sup> Grundfläche),
- der vollständige Verlust eines Biotopkomplexes aus Ruderalgebüsch und Brombeergestrüpp (ca. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche),
- der Verlust von ca. 100 m<sup>2</sup> Sonstigem feuchten Extensivgrünland für die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der K 114,
- der Verlust von ungefähr 100 m<sup>2</sup> halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte auf dem südlichen Straßenseitenstreifen des II. Koppelweges,
- der Verlust von 618 m<sup>2</sup> Eichenmischwald

Verlorengelungene Biotope der Wertstufe 2 nehmen somit zusammen eine Fläche von rund 4.418 m<sup>2</sup> ein. Diesen Biotopen bzw. Biotopkomplexen wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturhaushalt und für den Wald eine besondere Bedeutung (Wertstufe 1) zugesprochen. Im Vergleich zur geplanten Nutzung als Wohnbaufläche oder Verkehrsfläche mit der Wertstufe 3 entsteht eine Absenkung der Bedeutung um eine bzw. um zwei Stufen. Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ soll für diesen Fall ein Flächenansatz von 1 : 1 bzw. 1 : 2 als Ausgleich herangezogen werden.

Durch Anlage von Gebüschsäumen auf den beiden Flächen mit Pflanzgebot am Rand des Waldes (pfg 1 und pfg 2) wird eine Kompensation der Eingriffe in Biotopbestände in Höhe von rund 1.478 m<sup>2</sup> erreicht. Zugleich ergibt sich daraus eine Entwicklung geeigneter Nahrungshabitate für Vögel wie auch eine Verbesserung des Jagdraumes für Fledermäuse.

Da die standörtlichen Gegebenheiten, insbesondere die Bodenfeuchte, nicht mehr den ursprünglichen Verhältnissen entspricht, können neben den für Feuchtgebüsche

typischen Weiden auch mesophile Sträucher nach folgender Auswahlliste gesetzt werden:

- Zweigriffeliger Weißdorn – *Crataegus laevigata*
- Ginster – *Cytisus scoparius* (nur Fläche pfg 1)
- Schlehe – *Prunus spinosa*
- Sal-Weide – *Salix caprea*
- Grau-Weide – *Salix cinerea*
- Ohr-Weide – *Salix aurita*
- Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*
- Gewöhnlicher Schneeball – *Viburnum opulus*

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird dadurch ausgeglichen, dass

- auf dem Lärmschutzwall entlang der K 114 bzw. des II. Koppelweges eine halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte entwickelt wird,
- auf einem derzeit konventionell-intensiv bewirtschafteten Acker im Clausmoor (ca. 3 km vom Vorhabensbereich entfernt ein rund 5.000 m<sup>2</sup> Abschnitt entlang eines Grabens in einen Brachestreifen umgewandelt wird, der der zeitweisen Selbstbegrünung überlassen wird. Damit wird zugleich ein Habitat für die Schafstelze geschaffen.
- der Wald im Plangebiet zu einem naturnahen Laubwald mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation entwickelt und die Waldwiese erhalten wird.

Zum Schutz vor Erosion muss der Lärmschutzwall bald nach Errichtung durch Ansaat begrünt werden. Empfehlenswert ist die Verwendung einer Landschaftsrasens mit Kräutern analog der RSM 7.1.2, wobei nach Möglichkeit ausschließlich autochthones Saatgut zum Einsatz kommen sollte.

Die hier dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum besonderen Artenschutz (CEF-Maßnahmen)**

Artenschutzrechtlich fällt der geplante Abriss der Feldscheune unter die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG und wäre folglich unzulässig. Für Vorhaben, die nach einem Bebauungsplan zulässig sind, gelten jedoch besondere Regelungen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). In diesem Fall gilt das Verbot der Zerstörung der Scheune als „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ nicht, wenn

*„... die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“*

Diese Voraussetzung wäre hier jedoch nicht gegeben, da ein adäquates Winterquartier für die Fransenfledermaus im räumlichen Zusammenhang nicht

vorhanden ist. Für diesen Fall ermöglicht das Naturschutzrecht die Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen, um die vorgenannte Zulässigkeitsvoraussetzung herzustellen.

*„Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“*

Um die ökologische Funktion der Scheune weiter zu gewährleisten, ist daher der Bau eines Ersatzquartieres für die Fledermausart zwingend erforderlich. Weiterhin ist es erforderlich, dass das Ersatzquartier bereits für die nächste Ruheperiode zur Verfügung steht. Das heißt, wenn der Abriss der Scheune im Frühjahr 2014 erfolgen soll, muss das Ersatzquartier spätestens unmittelbar danach erstellt werden und im Sommer/Herbst 2014 funktionsbereit sein.

Für die Wochenstube der Fledermaus und das Brut- und Nistrevier der Schafstelze sind diese Regelungen analog anzuwenden.

#### CEF-Maßnahme: Fledermäuse

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: measures that ensure the continued ecological functionality) bedeuten für den Abriss der Feldscheune konkret:

1. Installation von ca. 24 Fledermauskästen im Gebiet zwischen der Feldscheune und dem Eyßelgehege. Monitoring und Pflege der Kästen, bis deren Funktion nachgewiesen ist. Der Betrachtungszeitraum beträgt zunächst 5 Jahre.
2. Bau eines Winterquartiers für Fledermäuse in 2014 im südlich an die Scheune angrenzenden Wald.

#### Fledermauskästen

In der Fachliteratur wird die Eignung von künstlichen Sommerquartieren für Wochenstuben für vergleichbare Arten als „sehr hoch“ (Zwergfledermaus“) oder hoch (Bechsteinfledermaus) angegeben. Die hier betrachtete Fransenfledermaus wird zwar nicht explizit behandelt, doch steht die Fransenfledermaus ökologisch zwischen den genannten Arten, da diese sowohl Wälder mit Naturhöhlen und Nistkästen besiedelt als auch Gebäude als Quartierstandort nutzt. Voraussetzung für eine Akzeptanz künstlicher Quartiere ist jedoch eine Installation im nahen Umfeld des Eingriffsortes.

Auf Grundlage von Erfahrungen des Büros „Biodata GbR“ wurden drei Nistkastentypen ausgewählt, die von der Fransenfledermaus bevorzugt besiedelt werden. Diese sollen in Gruppen zu 6 – 8 Kästen in einem Bereich zwischen der Feldscheune und dem Eyßelgehege im November / Dezember 2013 aufgehängt werden (s. Abb. 2).

Abb. 2: Suchbereich zur Installation der Fledermauskästen (rot) bzw. des Winterquartiers (blau).



Durch eine Installation im Winter ist gewährleistet, dass ein Quartierangebot rechtzeitig nach dem Winterschlaf der Tiere zur Verfügung steht. Es ist vorgesehen, dass diese Kästen 1–2 jährlich auf Besatz kontrolliert und gereinigt werden, bis deren Funktion für die Fransenfledermaus nachgewiesen ist. Dieses Monitoring wird zunächst auf fünf Jahre begrenzt.

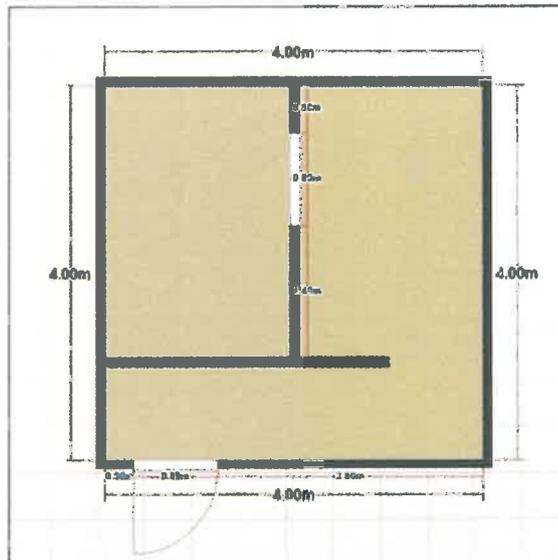
Diese Maßnahme entspricht den o. g. Voraussetzungen / Anforderungen an CEF-Maßnahmen und die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt“ (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

### Winterquartier

Während für die Sommerquartiere Erfahrungswerte für die Fransenfledermaus auch aus der Region vorliegen, so fehlen diese für die Winterquartiere. Das einzig bekannte Winterquartier befindet sich im Eiskeller der Burg Brome und entspricht somit den Angaben aus der Literatur.

Die Annahme eines Ersatz-Winterquartiers durch Fledermäuse steigt, je näher sich dieses am alten Quartier befindet. Es ist daher vorgesehen, ein Winterquartier für die Fransenfledermaus innerhalb des B-Plangebietes im Bereich des Waldes an der Westseite der dortigen Waldwiese zu bauen (s. a. Abb. 3).

Abb. 3: Grundriss eines Winterquartiers für Fledermäuse



Für Planung und Bau des Winterquartiers ist ein erfahrenes Fachbüro erforderlich, um die ökologische Wirksamkeit bestmöglich sicherzustellen. Details zum Bau des Winterquartiers sind ausführlich im Fachbeitrag „Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bezüglich Biotope und Arten“ dargestellt.

Brutvögel

CEF-Maßnahme: Schafstelze

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Schafstelze wird auf einer stadteigenen Fläche (Flurstück 36/1, Flur 48, Gemarkung Gifhorn) im angrenzenden Clausmoor umgesetzt. Bei einer Besichtigung der betreffenden Fläche im November 2013 wurde der Ackerschlag, der an einen Graben angrenzt, für geeignet erachtet, da mit dem Grabenrand auch ein potenzielles Nahrungshabitat für die Schafstelze vorhanden ist.

Bei dieser Maßnahme wird ein 5.000 m<sup>2</sup> großer Ackerstreifen als Schwarzbrache entlang des benachbarten Grabens im Frühjahr 2014 angelegt. Die Fläche ist alle 2 Jahre wieder bis Ende März des entsprechenden Jahres als Schwarzbrache erneut herzurichten, um das Aufkommen von Gehölzen zu unterbinden.

Lage, Eignung und Pflege der genannten Fläche sind geeignet, der Schafstelze dauerhaft eine Fortpflanzungsstätte zu bieten.

## CEF-Maßnahme: Schleiereule

Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Schleiereule erfolgt in Kooperation mit der Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft Barnbruch (OAG Barnbruch), welche in der Region eine Vielzahl an Schleiereulenkästen betreut. Der zum Ausgleich erforderliche Nistkasten ist am 04.12.2013 auf der Hofstelle II. Koppelweg 68, 38518 Gifhorn installiert worden. Wartung und Kontrolle des Kastens erfolgt ebenfalls in Kooperation mit der OAG Barnbruch.

### Monitoring und ökologische Baubegleitung

Um die fachgerechte Durchführung und die Funktionalität des o. g. CEF-Maßnahmen zu sichern, ist eine enge Abstimmung und ökologische Baubegleitung mit einem kompetenten Fachbüro zwingend erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, ein hierzu geeignetes Büro zu beauftragen. Gleichzeitig verpflichtet er sich, die CEF-Maßnahmen in der oben beschriebenen Art und Weise auf eigene Kosten umzusetzen.

## **Schutzgut Boden**

### *Bestandsaufnahme*

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

Für den Bereich des Plangebietes liegt eine Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure, Braunschweig, 2013) vor. Hiernach steht der Oberboden bis in Tiefen von 0,15 m bis 0,40 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Es handelt sich dabei um eine humose, feinsandige Schicht.

Unterhalb des Oberbodens wurden überwiegend stark feinsandige Mittelsande bis zu den erbohrten Endteufen von 5,0 m unter GOK erkundet. Stellenweise wurden Schluffanteile in einer Tiefe zwischen 4,0 m und 5,0 m festgestellt.

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 (vergl. a. Schutzgut Wasser). Allerdings können die Schluffanteile Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Wasserdurchlässigkeit des Bodens hervorrufen.

Einzelheiten sind dem bei der Stadt Gifhorn einsehbaren Gutachten zu entnehmen.

Die Oberbodenschicht der Ackerfläche einschließlich der Ruderalflächen ist durch die landwirtschaftliche Bearbeitung stark überformt, sodass der Wert des Bodens von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturhaushalt ist. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist gering, allerdings wird sie durch Kulturmaßnahmen und Anbaumethoden erheblich gesteigert.

Für die Grundwasserneubildung und die Niederschlagswasserrückhaltung hat der Boden ebenfalls eine allgemeine Bedeutung.

Der Oberboden der Waldfläche ist vergleichsweise ungestört, da die Waldbewirtschaftung auf dem anmoorigen Boden ohne tiefgreifende Maßnahmen ausgeführt wurde (Wertstufe 1).

Der Verkehrsraum des II. Koppelweges ist gekennzeichnet durch eine mit Bitumen versiegelte Fahrbahndecke und einem baum- und strauchbestandenen Randstreifen. Dementsprechend hat der versiegelte Boden der Verkehrsfläche eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3) und der Randstreifen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Naturhaushalt.

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

Die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche erfolgt mangels Alternativen im Nahbereich der Stadt Gifhorn. Die Fläche wurde vom Vorhabenträger erworben und soll nun aus wirtschaftlichen Gründen zu einer Wohnbebauung entwickelt werden.

#### *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. Hauptsächlich ist der Ackerboden betroffen, im geringeren Maße auch die randständigen Ruderalflächen. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 3), sodass ein Wertverlust von einer Stufe eintritt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen haben je nach Funktion und Bauweise unterschiedliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Der Lärmschutzwall wird jeweils hälftig als Wohnbauland und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Als Wohnbaufläche geht er in die oben dargestellte Bewertung ein. Als Grünfläche ist die Anlage des Lärmschutzwalles zunächst ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Durch die festgesetzte Bepflanzung werden jedoch mittelfristig keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Der Bereich des geplanten Kinderspielplatzes muss den Anforderungen entsprechend hergerichtet werden. Fundamente für Spielgeräte, Fallschutz und Wegebefestigungen sind erhebliche Eingriffe in die Bodenstruktur und führen

zur Wertstufe 3. Für den Boden im Bereich der Ruderalflur bedeutet dieses einen Wertverlust von einer Stufe und von zwei Stufen im Bereich des Waldbodens.

Die öffentlichen Grünflächen mit den Bezeichnungen pfg 1 und pfg 2 erhalten eine Aufwertung um eine Stufe, da sie aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entnommen und als Waldsaum hergerichtet werden.

Als Beeinträchtigung des Waldbodens ist auch der zu errichtende Fledermausbunker mit einer Grundfläche von rd. 30 m<sup>2</sup> zu werten. Diese Beeinträchtigung in dieser Größenordnung wird jedoch nicht als erheblich bewertet und im Weiteren nicht berücksichtigt.

Der derzeitige Verkehrsraum des II. Koppelweges wird einschließlich der beidseitigen Grünstreifen weitgehend ohne Veränderungen in den Bebauungsplan übernommen. Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich im Altbestand daher nicht. Zusätzlich festgesetzt werden Verkehrsflächen für einen Fuß-/Radweg, für die Bushaltestelle sowie für Überfahrten in das Baugebiet.

Der voraussichtliche Bodenverlust im gesamten Plangebiet wird durch die oben dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt und kann maximal rd. 30.790 m<sup>2</sup> 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 + Überschreitung)</i>
Wohnbaufläche A	32.509 m <sup>2</sup>	0,3	50 %	14.629 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche B	11.954 m <sup>2</sup>	0,4	50 %	7.172,4 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	7.753 m <sup>2</sup>	-	-	7.753 m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz	1.236 m <sup>2</sup>	-	-	1.236 m <sup>2</sup>
				Σ 30.790,4 m <sup>2</sup>

#### *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 notwendige Maß beschränkt.

### Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

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

Für das Plangebiet „II. Koppelweg / Osttangente“, in dem ein Bodenverlust von maximal 30.790 m<sup>2</sup> Fläche möglich ist, bedeutet das nach diesen Empfehlungen einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 16.013 m<sup>2</sup> Fläche. Die Berechnung von Eingriffsfläche und Ausgleichsfläche ist nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

Festgesetzte Nutzungsart	Baufläche	Maximal möglicher Bodenverlust	Ausgleichsfläche (Bodenverlust x 0,5)
Wohnbaufläche A	32.509 m <sup>2</sup>	14.629 m <sup>2</sup>	7.314,5 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche B	11.954 m <sup>2</sup>	7.172,4 m <sup>2</sup>	3586,2 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	7.753 m <sup>2</sup>	7.753 m <sup>2</sup>	3876,5 m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz auf Waldboden	1.236 m <sup>2</sup>	2.472 m <sup>2</sup> (doppelter Flächenansatz)	1.236 m <sup>2</sup>
			Σ 16.013,2 m <sup>2</sup> rd. 16.013 m <sup>2</sup>

Zum Teil kann der Ausgleich im Plangebiet stattfinden. Die im Plangebiet mit den Bezeichnungen pfg 1 und pfg 2 festgesetzten öffentlichen Grünflächen, vormals Ackerflächen, werden dazu zu Waldsäumen 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. Der Wert dieser Bodenflächen wird dadurch, im Vergleich zur Ackerfläche, um eine Stufe angehoben.

Die Flächen pfg 1 und pfg 2 umfassen zusammen 1.487 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche und werden vom Erschließungsträger entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 7 hergerichtet.

Außerhalb des Plangebietes ist auf dem Flurstück 36/1 der Flur 48 in der Gemarkung Gifhorn (Clausmoor) eine weitere Ausgleichsmaßnahme geplant. Auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche soll entlang eines Grabens eine 5.000 m<sup>2</sup> große

Fläche als Schwarzbrache unterhalten werden. Diese Maßnahme, die in erster Linie für die Schafstelze gedacht ist (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen), kann gleichzeitig als Ausgleich für Bodenverluste dienen. Die Herausnahme dieser Fläche aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung führt zu einer Verbesserung der Bodenwertigkeit um eine Stufe.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf von 9.526 m<sup>2</sup> wird eine Fläche im Ausgleichsflächenpool bei Wilsche herangezogen.

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 „II. Koppelweg / Osttangente“ wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 9.526 m<sup>2</sup> mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Dazu wird das gesamte Totholz von dieser Teilfläche abgeräumt, um eine Nährstoffanreicherung im Boden infolge der Holzzersetzung 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 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen im Clausmoor und im Ausgleichsflächenpool Wilsche werden von der Stadt Gifhorn auf Kosten des Erschließungsträgers durchgeführt (§ 135a BauGB). Die jeweilige Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und auf Dauer gesichert.

## **Schutzgut Wasser**

### *Bestandsaufnahme*

#### **Grundwasser:**

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

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

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Fähigkeit des Bodens zur Wasserrückhaltung und zur Grundwasserneubildung im Plangebiet als gering bzw. sehr gering bewertet. Auf den Erhalt der hohen Schutzfunktion von Waldflächen für das Retentionsvermögen wird hingewiesen. Im Siedlungsbereich werden Maßnahmen zur Förderung der Oberflächenwasserversickerung allgemein empfohlen.

Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ing.-Büro bsp, Braunschweig, 2013, eine Baugrunduntersuchung und eine Ermittlung der Grundwasserstände 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 technisch bei einer Aufhöhung des Geländes zur Erhaltung des erforderlichen Sickerraumes möglich ist (siehe auch Schutzgut Boden).

#### **Oberflächengewässer:**

Am südlichen Rand des Plangebietes durchläuft eine Grabenmulde das Waldstück von Ost nach West. Die Mulde führt in der Regel kein Wasser und hat im übergeordneten Entwässerungssystem keine Bedeutung. Andere Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Mit der zulässigen Bebauung und Versiegelung von 31.174 m<sup>2</sup> Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper für die Grundwasserneubildung mit seiner Filterfunktion aus.

Die Grabenmulde ist von der Planung nicht betroffen.

### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im östlichen Bereich des Baugebietes eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen obligatorisch festgesetzt. Mit dieser Maßnahme wird erreicht, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird.

### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

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

## **Schutzgut Klima und Luft**

### *Bestandsaufnahme*

Großklimatisch ist das Plangebiet 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.

Der südlich an die Ackerfläche angrenzende Wald hat nach dem forstlichen Rahmenplan Großraum Braunschweig - Waldfunktionskarte - eine besondere Schutzfunktion für das Klima (Gewichtsstufe II). Wälder mit dieser Funktionszuweisung sollen erhalten und als Dauerwald bewirtschaftet werden.

### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erkennbar.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### *Bestandsaufnahme*

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die landwirtschaftliche Nutzung, den südlich gelegenen Wald, den baumgesäumten

II. Koppelweg und die angrenzende Wohnbebauung geprägt und gegliedert. Im Bereich südwestlich der Einmündung II. Koppelweg / Osttangente und im Randbereich vor dem Waldstück stehen einige markante Einzelbäume. Diese Strukturierung mit den verschiedenen Landschaftselementen führt zu einem harmonischen Gesamteindruck eines randständigen Siedlungsbereiches.

Störend wirkt die nahe und vielbefahrene Osttangente und der nur schwach eingegrünte Siedlungsrand der westlich benachbarten Bebauung.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt einer Ackerfläche werden Ein- und Mehrfamilienhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen entstehen. Durch den Erhalt der Baum- und Grünbestände sowie der Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles wird das Baugebiet wiederum harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Der Baumbestand am II. Koppelweg wird, wie auch weitere Einzelbäume im Plangebiet, als zu erhalten festgesetzt. Ebenso bleibt der Wald als landschaftsprägendes Element erhalten.

Der erforderliche Lärmschutzwall erhält auf seiner Nordostseite eine Bepflanzung.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die o. g. Vorkehrungen vermieden werden.

### **Schutzgut biologische Vielfalt**

#### *Bestandsaufnahme*

Innerhalb von landwirtschaftlich intensiv genutzten Räumen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Planungsraum, d.h. im Plangebiet an einer vielbefahrenen Tangente und mit der Nachbarschaft zu einem bestehenden Wohngebiet, ist der naturferne Natürlichkeitsgrad der agrarischen Kulturlandschaft dominierend.

Demgegenüber steht allerdings die Nachbarschaft zu einem angrenzenden Wald mit einer Vielzahl an Lebensräumen. Zudem bietet auch eine leerstehende Scheune, umgeben von Einzelbäumen und einer Ruderalflur, wertvollen Lebensraum. Insofern gewinnt auch die freie Flur des Ackerlandes als Revier- und Nahrungsbiotop an Bedeutung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch Wohnbebauung wirkt sich daher beeinträchtigend auf das gesamte ökologische Gefüge in diesem Raum aus. Insbesondere die Scheune als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie die

umgebenden Freiflächen und der Wald als Jagdrevier mit Relevanz für Fledermäuse, Schleiereule, Schafstelze und weitere Brutvögel unterstreicht die Bedeutung des Raumes auch über die Grenzen des Plangeltungsbereiches hinaus.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die heranrückende Bebauung an den Wald und der Abriss der Feldscheune haben erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zur Folge. Das gesamte Ökosystem Wald-Waldrand-Feldscheune-Freifläche wird nachhaltig gestört.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Ausgleich*

Die langfristige Erhaltung des Waldes sowie das Zusammenwirken der einzelnen Ausgleichsmaßnahmen in Hinblick auf spezielle Arten und Biotope (vergl. Schutzgut Pflanzen und Tiere) können die Auswirkungen der Planung kompensieren. Durch fachgutachtliche Baubegleitung und nachfolgendes Umweltmonitoring soll sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen wirksam werden.

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

##### *Bestandsaufnahme*

Für die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind im Plangebiet die Lärmimmissionen von der angrenzenden Osttangente zu berücksichtigen. Zusätzlich sind auch Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf dem II. Koppelweg und durch einen dort ansässigen Lebensmittelmarkt in die Planung einzubeziehen.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Zur Klärung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde die künftige Belastung im Plangebiet gutachtlich prognostiziert, untersucht und bewertet (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover 2013).

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass im Plangebiet Geräuschimmissionen von tags > 60 dB(A) und nachts > 50 dB(A) zu erwarten sind. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) werden teilweise deutlich überschritten.

Legt man die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) (Wohnen im Mischgebiet) zu Grunde, so ist weiterhin eine Überschreitung der Grenzwerte im Nahbereich zu den betrachteten Verkehrswegen festzustellen. Auch werden die weitgefassten Werte der Lärmschutz-Richtlinien-StV erreicht. Somit liegen im Plangebiet Immissionen vor, die im Bereich der oberen Grenze für zumutbare Wohnverhältnisse liegen.

Zur Minderung der Lärmeinwirkungen auf die Außenwohnbereiche (Terrassennutzung im Tageszeitraum) ist entlang der Osttangente der Bau eines 3 m hohen Lärmschutzwalles festgesetzt. Hierdurch kann der Tagesgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Zum Schutz des Obergeschosses sowie der Nachtruhe sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich ist festgesetzt, dass Außenwohnbereiche im Obergeschoss (Balkone) an der lärmabgewandten Fassade anzuordnen sind.

Einzelheiten zum Lärmschutz sind in Kap. B 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 bestehen zwischen den Lebensräumen „Acker“ und „Wald“, die hier eine zu beachtende Rolle spielen und unter dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ behandelt werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben.

**4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind Alternativflächen im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wird der Fläche „II. Koppelweg / Osttangente“ jedoch der Vorzug gegeben, da die Umweltbeeinträchtigungen im Vergleich geringer ausfallen. Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ist die Osttangente als Begrenzung der Siedlungsentwicklung dargestellt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass der noch freie Raum zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der Osttangente für eine Erweiterung nutzbar ist. Die vorliegende Planung kommt dieser Empfehlung nach.

**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 in der Zeit zwischen März und Oktober 2013 durchgeführt.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, Oktober 2013: Bebauungsplan Nr. 102, „II. Koppelweg / Osttangente“ mit örtlicher Bauvorschrift - Fachbeitrag „Artenschutz“
- Biodata GbR, Braunschweig, November 2013: Bebauungsplan Nr. 102, „II. Koppelweg / Osttangente“ mit örtlicher Bauvorschrift - Fachbeitrag „Artenschutz“ zur geplanten Anlage eines Spielplatzes auf einer derzeitigen Waldfläche
- Biodata GbR, Braunschweig, Januar 2014: Bebauungsplan Nr. 102, II. „Koppelweg / Osttangente“ mit örtlicher Bauvorschrift - Fachbeitrag „Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bezüglich Biotope und Arten“
- bsp ingenieure, Braunschweig, 2013: Baugebiet „Vor dem Fuchsberg“, II. Koppelweg, Gifhorn - Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten
- bsp ingenieure, Braunschweig, 2013: Baugebiet „II. Koppelweg / Osttangente“, Gifhorn - Ermittlung der Grundwasserstände
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover 2013: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 102 „Vor dem Fuchsberg“ in Gifhorn

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.

Im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Berücksichtigung der Fransenfledermaus und der Schafstelze wird bereits während der Bauphase und danach bis zum Jahr 2019 kontinuierlich, den fachlichen Erfordernissen entsprechend, die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) überwacht. Im Anschluss erfolgt das Monitoring im Abstand von 3 Jahren durch die Stadt Gifhorn.

### c) Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Stadt Gifhorn unmittelbar westlich der Osttangente und südlich des II. Koppelweges. Es umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 79.000 m<sup>2</sup>, von der zurzeit als Ackerland 56.000 m<sup>2</sup> und als Wald 17.500 m<sup>2</sup> genutzt werden. Ruderale Strukturen haben einen Flächenanteil von 5.500 m<sup>2</sup>. Mittig im Plangebiet befindet sich eine ungenutzte und teilweise abgängige Feldscheune.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für etwa 40 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 8 Mehrfamilienhäuser auf einer Wohnbaufläche von rd. 44.463 m<sup>2</sup>. Für die Erschließung des Baugebietes wird eine Verkehrsfläche von rd. 7.750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Teilweise ist im Baugebiet eine Versickerung des Regenwassers von öffentlichen und privaten Flächen vorgegeben.

Der II. Koppelweg wird mit seinem jetzigen Ausbau mit mittiger Fahrbahn und begleitenden Gehölzstreifen im Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich erhält er an seiner Südseite einen Geh- und Radweg.

Der Wald wird, mit Ausnahme einer kleineren Fläche von rd. 618 m<sup>2</sup> für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes, im Bestand erhalten.

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

Prognostizierte Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

- Schutzgut Boden, durch Überbauung und Versiegelung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen, durch Überbauung, Abriss einer Feldscheune und Störung von Lebensräumen heimischer Tierarten

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß (Schutzgut Boden).
- Obligatorische Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen in Teilen des Plangebietes (Schutzgut Wasser)
- Erhalt des Waldes und von bedeutenden Einzelbäumen im Plangebiet.
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles (Orts- und Landschaftsbild)

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Schutzgut Boden

- Herausnahme von 5.000 m<sup>2</sup> Fläche aus der intensiven Landwirtschaft (gleichzeitig Förderung des Lebensraumes der Schafstelze) außerhalb des Plangebietes im Bereich Clausmoor.
- Anlage von 9.526 m<sup>2</sup> einer Zwergstrauchheidenvegetation im sogenannten Ausgleichsflächenpool Wilsche.
- Entwicklung eines Waldsaumes (pfg 1 und pfg 2) auf 1.487 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Fläche im Plangebiet.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Anlage eines Waldsaumes zur Förderung und Verbesserung des Lebensraumes der Avifauna sowie diverser Fledermausarten.
- Entwicklung des Waldes zu einem naturnahen Laubwald und Erhalt der Waldwiese.
- Bau eines Fledermausbunkers im Waldbereich innerhalb des Plangebietes.
- Ausbringen von Fledermauskästen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.
- Anlage einer Schwarzbrache außerhalb des Plangebietes im Bereich Clausmoor zur Förderung der Schafstelze.
- Bau eines Nistkastens für die Schleiereule im Clausmoorgebiet.

Die Anlage der im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird vom Erschließungsträger durchgeführt und finanziert. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Gutachtlich wurden Lärmimmissionen im Plangebiet berechnet und auf Grundlage der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ und der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung bewertet. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen

- Bau eines Lärmschutzwalles
- Passiver Lärmschutz an Wohngebäuden
- Anordnung der Balkone an der lärmabgewandten Hausfassade

sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

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. Zusätzlich erfolgt eine gutachtliche Baubegleitung und Kontrolle der Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durch ein Fachbüro bis zum Jahr 2019.

## Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung/ Verminderung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzen und Tiere	Fransenfledermaus Winterquartier Wochenstube  Schleiereule Nistquartier  Schafstelze  618 m <sup>2</sup> Wald	Bauüberwachung Bauzeitenmanagement	Verlust Verlust  Verlust  Verlust Nahrungsbiotop  Verlust	Bau eines Fledermausbunkers Fledermauskästen Waldsaumgestaltung (1.487 m <sup>2</sup> )  Ersatzquartier im Clausmoor  Schwarzbrache (5.000 m <sup>2</sup> ) im Clausmoor  Entwicklung des Waldes zu einem naturnahen Laubwald und Erhalt einer Waldwiese
Boden	30.790 m <sup>2</sup> stark überprägter Ackerboden (vorher Wertstufe 2; nachher Wertstufe 3)		Versiegelung	a) Anlage von 1.487 m <sup>2</sup> Waldsaum auf Ackerfläche (pfg 1 u. 2) a) Herausnahme von 5.000 m <sup>2</sup> Ackerfläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung b) Anlage von 9.526 m <sup>2</sup> Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche  (vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2)
Landschaftsbild	Ortsrand	Erhalt von Grünstrukturen Begrünung Lärmschutzwall	Keine	Keine
Wasser	Grundwasserbildung	Obligatorische Regenwasserversickerung im Plangebiet (teilweise)	Keine	Keine

## **D) Realisierung der Planung**

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

Das Plangebiet wird von der Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen (IDB) vermarktet. Gleichzeitig übernimmt die IDB die Erschließung des Plangebietes. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag und Ablösevereinbarung zwischen der Stadt und der IDB geschlossen.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **2. Kosten / Finanzierung**

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn nicht an, da alle Erschließungsmaßnahmen durch die IDB durchzuführen sind. Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag und Ablösevereinbarung geregelt.

## E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet:</b>	79.000 m <sup>2</sup>
<b>Bisherige Nutzung:</b>	
Ackerland	56.000 m <sup>2</sup>
Wald	17.500 m <sup>2</sup>
Ruderalflächen	5.500 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Festsetzungen:</b>	
Wohngebiet (WA)	44.463 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	10.531 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	9.559 m <sup>2</sup>
Wald	14.333 m <sup>2</sup>
geplante neue Wohneinheiten	ca. 95

## II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild dieses Wohngebietes zu erzielen, wird aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB i.d.F.v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 3, Abs. 4 und Abs. 6 NBauO i.d.F.v. 03.04.2012 (Nds. GVBL. S. 46) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 NKomVG i.d.F.v. 17.12.2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 16.12.2013 (Nds. GVBL. S. 307) eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“ aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, angrenzenden Bebauung sowie ein harmonisches Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

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

### zu § 1 – Geltungsbereich / Allgemeines

1. Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift gilt für den Bebauungsplanes Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“, um hier gestalterisch störende Ausreißer in Material und Farbe zu vermeiden.
2. Da auch die Gebäudehöhen in der vorliegenden ÖBV geregelt sind, wurde eine Bezugshöhe vorgegeben.
3. Um bei den Vorgaben zur farblichen Gestaltung möglichst konkrete Ziele und Richtlinien geben zu können, wurde die Farbkarte RAL-840-HR als Orientierung gewählt.
4. Damit auch Gebäude, die unterschiedlichen Eigentümern gehören (wie z.B. Doppelhäuser) einheitlich gestaltet werden und somit als ein Gebäude wirken, wurde die einheitliche Ausführung vorgeschrieben.

## **zu § 2 - Dächer / Gebäudehöhen**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Gestaltung der Dächer und Gebäudehöhen in 5 Abschnitte unterteilt worden (ÖBV 1 – 5), die unterschiedliche Festsetzungen in Höhe, Dachneigung und Dachformen treffen.

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

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

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

Darüber hinaus gehören insbesondere Solar- und Gründächer heutzutage bereits zum alltäglichen Ortsbild und werden nicht mehr als Fremdkörper in der Dachlandschaft wahrgenommen. Eine Störung des harmonischen Siedlungsbildes

erfolgt dadurch nicht. Die Zulassung von Gründächern sowie Solaranlagen und Glasflächen wurde daher für vertretbar erachtet.

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

Im Teilbereich 1 ist die zulässige Dachneigung auf 28° bis 45° mit Sattel- oder versetzten Pultdächern festgesetzt worden. Es sollen an dieser Stelle Mehrfamilienhäuser entstehen, die das Erscheinungsbild des II. Koppelweges fortsetzen. Aus diesem Grunde ist auch die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Im angrenzenden Plangebiet (ÖBV 2), in dem ebenfalls Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen. Als maximale Traufhöhe ist eine Höhe von 7,50 m bzw. als Ausnahme 8,50 m festgesetzt worden, damit moderne Bauformen mit Dachterrasse und Staffelgeschoss realisiert werden können. Die Örtliche Bauvorschrift lässt den Bauherren und Architekten dabei genügend Gestaltungsraum für eigene Interpretationen.

Die Bereiche 3 und 4 der örtlichen Bauvorschrift treffen Regelungen für das südlich angrenzende Einzel- und Doppelhausgebiet.

Die zulässige Dachneigung in dem Bereich 3 setzt ebenfalls einen sehr großen Rahmen, um die Freiheit der Bauherren und Architekten Gestaltungsspiel zu ermöglichen. Die Anlehnung an die westlich angrenzende Bebauung ist durch die Festsetzung der maximalen Zweigeschossigkeit und die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit einer flachen Dachneigung sowohl die Errichtung von sog. mediterranen und postmodernen Baustilen als auch von traditionellen Bauformen möglich.

Die Teilbereiche 4 und 5 treffen durch die Festsetzung von der Geschossigkeit, der Traufhöhe und der maximal zulässigen Dachneigung eine Gliederung des Plangebietes, so dass die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet von Westen nach Osten gestaffelt ist.

### **zu § 3 – Fassadenmaterialien**

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

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

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

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

Diese Regelungen beziehen sich 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. Im Bereich des Lärmschutzwalls an der Ost- bzw. Nordgrenze des Plangebietes sind die Einfriedungen der privaten Grundstücke so anzuordnen, dass sie die Wallkrone nicht überragen. Die Höhe ist dabei nicht geregelt. Es soll durch diese Festsetzung vermieden werden, dass straßenseitig die verschiedenen Einfriedungen der einzelnen Grundstücke auf dem Wall zu erkennen sind. Der Lärmschutzwall soll die optische Wirkung einer einheitlich bepflanzten Fläche erzielen. Unterschiedliche Zäune auf der Wallkrone würden dieses Erscheinungsbild stören.

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

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

Gifhorn, 28.05.2014

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

