

## Zusammenfassende Erklärung

### zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 15 "Silbereiche Süd" mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Gifhorn, Ortschaft Kästorf

---

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbeläge und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### Planungsziel

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs in der Stadt Gifhorn dient. Im Sinne der regionalplanerischen Ziele, die eine derartige Entwicklung innerhalb der zentralen Orte vorsehen, erfolgt diese Bereitstellung im Mittelzentrum Gifhorn - Ortschaft Kästorf.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von rd. 2,45 ha und befindet sich am Rand der bebauten Ortslage im nördlichen Teil der Stadt Gifhorn in der Ortschaft Kästorf. Im Norden und Osten wird der Planbereich durch vorhandene Bebauung eingefasst. Der Weg "Zur Silbereiche" grenzt im Norden an den Planbereich an. Im Süden verläuft eine seit längerem brachliegende, ehemalige Eisenbahntrasse. Westlich des Planungsgebiets folgt die offene Feldflur. Das Plangebiet umfasst zwei Flurstücke, die derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine relativ kompakte, 3-reihige Parzellenstruktur mit rd. 23 Wohngrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie rd. 10 – 12 Wohnungen in Geschosswohnungsbau vor. Innerhalb dieser Struktur ergeben sich aufgrund der Grundstückszuschnitte vielfältige Möglichkeiten trauf- oder giebelständiger Bebauung und differenzierte Gartenräume. Dabei wird im Übergang zu der bestehenden Bebauung im Osten eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Südlich und westlich der neuen Erschließungsstraße wird eine maximale 2- Geschossigkeit zugelassen, um weitere Bauformen wie z.B. Kuben oder vergleichbare Baukörper zu ermöglichen, welche in der Vergangenheit immer wieder nachgefragt wurden. Im Nordwesten wird eine Fläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Auf insgesamt rd. 2,00 ha setzt der Bebauungsplanes Bauflächen fest. Mit Blick auf die gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 inkl. der Überschreitung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % sind hier Versiegelungen auf einer Fläche von rd. 0,92 ha möglich. Zusätzlich wird Straßenverkehrsfläche von etwa 0,38 ha festgesetzt.

Im Interesse einer Verkehrsberuhigung und einer räumlichen Abschnittsbildung gibt es einen Versatz in der inneren Erschließung. Dieser Versatz wird derart aufgeweitet, dass mit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche ein kleiner Platzbereich für die Anwohner entsteht,

welcher als soziale Mitte verstanden werden soll. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße "Zur Silbereiche", welche entsprechend auszubauen ist.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie zum Ausgleich von Bodenversiegelungen bestimmt der Bebauungsplan eine Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Pflanzung von Gehölzen in dem Baugebiet, entlang der Straßenzüge sowie im Norden des Plangebietes.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation kann aufgrund der Auslastung der Bestandsleitungen sowie der geplanten Erneuerung des vorhandenen Kanalsystems nicht vor dem Jahre 2020 erfolgen. Eine Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten ist aufgrund der vorherrschenden Sand-/ Kiesschichten gegeben. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu dem Umgang mit dem Niederschlagswasser sowohl auf den Baugrundstücken als auch in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung wurde auf Grundlage des beabsichtigten Vorhabens ein Schallgutachten sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Das Schallgutachten<sup>1)</sup> betrachtete die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Umfeld durch die Verkehre des neuen Baugebietes sicher eingehalten resp. unterschritten werden.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens<sup>2)</sup> wurde vordringlich das Vorkommen von Vögeln sowie Amphibien untersucht resp. im Rahmen einer Potentialabschätzung bewertet. Dabei war eine Fläche zwischen der ehemaligen Bahntrasse im Süden, dem Weg "Zur Silbereiche" im Norden sowie der bestehenden Bebauung im Osten und der freien Feldflur im Westen Bestandteil der Begutachtungen. Bei den Begehungen wurden Arten der Siedlungsbereiche, der offenen Feldflur, des Halboffenlandes sowie der Gehölze festgestellt. Von den gefährdeten und streng geschützten Arten wurden als Nahrungsgast der Schwarzmilan, Rotmilan, Turmfalke, Ringeltaube und Hausrotschwanz kartiert. Offenlandarten wie z. B. die Feldlerche wurden nicht angetroffen.

Das Vorkommen von Amphibien in dem Bereich der Tümpel außerhalb des Geltungsbereiches wurde mittels Sichtkontrolle im Frühjahr 2016 überprüft. Streng geschützte Arten wurden nicht angetroffen. Von den besonders geschützten Arten wurde ein subadulter Grasfrosch angetroffen; zusätzlich stellt der Biotoptyp einen potentiellen Lebensraum für den Teichmolch dar. Eine Funktion des angrenzenden Ackers als Landlebensraum ist nicht auszuschließen.

Für Fledermäuse existieren im Plangeltungsbereich keine Quartiere. Er bietet als Jagdhabitat eine untergeordnete Rolle. Feldhamstervorkommen sind aufgrund der anstehenden Bodenarten nicht zu erwarten.

Im Ergebnis kommt der Fachbeitrag zu der Aussage, dass ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht vorliegt. Zum Schutz des Bahndammes, welcher als geschützter Landschaftsbestandteil

---

<sup>1)</sup> DEKRA Automobil GmbH, Schallimmissionsprognose zum geplanten Bau einer Erschließungsstraße für ein Wohngebiet im Rahmen der Aufstellung des B- Planes Nr. 15 "Silbereiche Süd" in Gifhorn, Hamburg, 28.09.2016

<sup>2)</sup> Biodata GbR: Bebauungsplan Nr. 15 "Silbereiche Süd", Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Biotoptypbestand sowie zu den Belangen des speziellen Artenschutz, Braunschweig, August 2016

mit flächenhafter Ausdehnung gem. § 28 NNatG unter Schutz gestellt ist, wird ein Abstand der Baukörper erforderlich. Diesem folgt der Bebauungsplan mittels Festsetzung einer Strauchhecke im Übergangsbereich.

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel C der Begründung zum Bebauungsplan) ist in der Gegenüberstellung des vorhandenen Biotoptyps (Ackerfläche) mit der Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff nur zu einem geringen Teil durch Maßnahmen auf dem Gelände auszugleichen sein wird.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange/ Abwägung**

---

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 2,45 ha, die derzeit ackerbaulich genutzt wird. Im Hinblick auf das Planungsziel erfolgt eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, als Verkehrsfläche sowie als öffentliche Grünfläche bzw. private Grünfläche mit Anpflanzungsfestsetzungen.

Die übergeordneten Planungen haben keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche resp. Hinweise auf großräumige Schutzprogramme (LSG, NSG, FFH usw.) ergeben. Lediglich die südlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahntrasse, die mit lückigem Gehölzbesuchs sowie einem dichten Bestand aus jüngeren bis mäßig alten Bäumen und Sträuchern bestanden ist, stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Der Bereich wird jedoch durch die Planung nicht berührt und sogar durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche geschützt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes sowie die Schutzgüter Mensch und Kultur und sonstige Sachgüter im Einzelnen in ihrem Bestand ermittelt und die zu erwartenden Auswirkungen geprüft.

Bezüglich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurde eine rechnerische Bewertung des Eingriffes durchgeführt. Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgte auf der Grundlage der Modellbewertung des Niedersächsischen Städtetags<sup>3)</sup>.

Hierbei hat sich herausgestellt, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet werden. Diese sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind die Anpflanzung von Sträuchern bzw. Hecken auf privaten Grünflächen im Süden vorgesehen. Hiermit werden die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum sowie der Übergang zu dem geschützten Landschaftsbestandteil gewährleistet. Durch die Anlage einer kleinen Parkanlage in dem zentralen Bereich des Plangebietes sowie die straßenbegleitenden Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Baugebietes bewirkt. Gleichzeitig wird der Anteil unversiegelbarer Flächen vergrößert.

Durch die festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten und öffentlichen Flächen –hier vordringlich durch straßenbegleitende Mulden- und das geplante Regenwas-

---

<sup>3)</sup> Niedersächsischer Städtetag, 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. neu überarbeitete Auflage, Hannover



serrückhaltebecken im Nordwesten, liegt für das Schutzgut Wasser kein erheblicher Eingriff vor.

Aufgrund der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungsstruktur werden weite Teile des Areals in Anspruch genommen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können daher nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Für in den Baugebieten nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind den Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 11.200 Werteinheiten (WE) Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter nach der Modellbilanzierung des Niedersächsischen Städtetages<sup>4)</sup> zugeordnet. Zur Absicherung der externen Maßnahmen greift die Stadt Gifhorn auf ihren Flächenpool bei Wilsche zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zurück. Der Ausgleichsflächenpool befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes. 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.

Bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften hat das Plangebiet lediglich eine geringe Bedeutung. Dies ist auf die vorhandenen Nutzungen und die damit verbundenen Überformungen und Störungen zurückzuführen. Für die Fauna, speziell die Brutvögel und Fledermäuse, wurde im Rahmen einer Untersuchung nachgewiesen, dass Rote-Liste-Arten und streng geschützte Arten im Plangebiet nicht auftreten. Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Gifhorn und des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn, die das Plangebiet der Landwirtschaft zuordnet und bezüglich der Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als stark eingeschränkt bewertet.

Durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen sowie von Heidestrukturen werden neue potentieller Brutplätze im Gebiet resp. extern geschaffen. Abriss und Baumfällarbeiten werden aufgrund des vorherrschenden Biotoptyps nicht erforderlich.

Auf dem vorliegenden Grundstück werden auf rd. 0,96 ha neue Versiegelungen planerisch vorbereitet. Für die Erschließung des neuen Baugebiets werden rd. 0,40 ha für Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen. Für die vorbereiteten neuversiegelten Bereiche ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auszugehen, da die Funktionen des Bodens weitestgehend beseitigt werden. Die unversiegelten Flächen sind als wenig beeinträchtigt anzusehen. Für das Schutzgut Wasser wird durch die festgesetzte Versickerung

---

<sup>4)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

des Niederschlagwassers im Baugebiet die ansonsten vorliegende erhebliche Beeinträchtigung auf ein unerhebliches Maß durch Versickerung vor Ort gemindert.

Um mögliche Beeinträchtigungen des Menschen durch das geplante Vorhaben sicher zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bei der Geräuschquelle der Fahrverkehre aus dem neuen Baugebiet kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, das die maßgebenden Orientierungswerte in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden, und somit keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut vorliegt.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden dagegen nicht vorbereitet.

In der direkten Umgebung des Änderungsbereiches sind keine nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützten Objekte vorhanden.

Durch Dachform, Dachfarbe sowie Einfriedungen werden an den relevanten Bereichen - vorrangig im Übergang zu der bestehenden Bebauung- in Anlehnung an das bestehende Ortsbild, gestalterische Regelungen getroffen. Durch die Farb- und Gestaltungsvorgaben der zukünftig zu errichtenden Gebäude wird sichergestellt, dass eine Einfügung in den baulichen Zusammenhang an dieser Stelle stattfindet.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Bezüglich der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutz wurde ein Artenschutzgutachten von einem Fachbüro erstellt. Der angesprochenen Nichteinhaltung einzelner Eigentümer von Festsetzungen auf Privatflächen wurde die Sicherstellung durch entsprechende Verwaltungsmittel entgegengehalten, da der Bebauungsplan mit seiner Rechtskraft Ortsrecht darstellt.

Der Forderung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden weiterer Flächeninanspruchnahmen bedarfsgerecht vorzunehmen, wird die Vorbereitung dieser Flächen für eine bauliche Entwicklung im Landschaftsplan, die eingeschränkten Erweiterungsflächen, das geringe Potential der Nachverdichtung sowie die geringe Ackerzahl von 24 für die Erweiterungsfläche, entgegengehalten.

Hinsichtlich der möglichen Emissionen aus der Landwirtschaft bzw. der Feldberegnung wurden von öffentlicher Seite (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Landvolk Niedersachsen und Dachverband der Beregnungsverbände) Bedenken geäußert. Hier wurden Hinweise in die Begründung aufgenommen sowie auf die bestehende Bebauung hingewiesen.

Den von privater Seite vorgeworfenen Aspekt zu Niederschlagswasser und Vernässung von Nachbargrundstücken, Zeitraum der artenschutzrechtlichen Prüfung und Boden/ Schadstoffeintrag, wurden die Fachkunde der beauftragten Gutachter, das zu genehmigende Niederschlagswasserkonzept sowie rechtlicher Vorgaben zur Versickerung entgegengehalten.

Gifhorn, 09.11.2017

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

