

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 28 „Denkmalstraße“ der Ortschaft Gamsen

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Im Stadtgebiet von Gifhorn besteht nach wie vor ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die Baulandreserven, die nach umfangreichen Ausweisungen neuer Baugebiete in den zurückliegenden Jahren zunächst noch verfügbar waren, sind weitgehend erschöpft. Da noch immer eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen, muss die Stadt Gifhorn ihrer Aufgabe als Mittelzentrum gerecht werden und entsprechende Gebiete für die bauliche Erschließung vorbereiten.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Denkmalstraße“ der Ortschaft Gamsen beruht auf den Inhalten einer städtebaulichen Rahmenplanung, die in den Jahren 1994 – 95 erarbeitet wurde (Rahmenplan Gifhorn Nord/West). Von den zuständigen Ratsgremien wurde beschlossen, die weitere Bauleitplanung auf der Basis dieses Rahmenkonzeptes durchzuführen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Neubokeler Straße bzw. durch den Sportplatz, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der westlich der Denkmalstraße gelegenen Grundstücke, im Norden durch den Siekgraben und im Westen ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zur Zeit wird die nördlich der Neubokeler Straße gelegene Fläche landwirtschaftlich genutzt. Bei dem Bereich südlich der Neubokeler Straße handelt es sich um ein vorhandenes Gewerbegebiet, in dem ein Fitness-Studio, ein Zimmerei-Betrieb und ein Betonwerk ansässig sind.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) von 1994 als Mittelzentrum ausgewiesen. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben wurden als verbindliche Festlegung in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen. Darüber hinaus hat die Stadt Gifhorn die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwick-

lung von Arbeitsstätten. Zugleich ist sie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung; die Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen ist jedoch mit dieser Darstellung vereinbar. Entlang des Siekgrabens ist ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung dargestellt. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Grünfläche bzw. als SPE-Fläche dargestellt. Somit sind die Festsetzungen ebenfalls miteinander vereinbar.

Darüber hinaus sind im RROP keine weiteren Vorsorge- und Vorranggebiete dargestellt, sodass sich das Gebiet in besonderer Weise als Fläche für die Stadtentwicklung eignet.

Die im RROP dargestellte Hochspannungsleitung (110 kW) hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet, da der künftige Siedlungsrand etwa 60 m östlich dieser Trasse geplant ist. Dieser Abstand basiert auf einem Gutachten, dass bei der Aufstellung des Rahmenplanes Gifhorn Nord / West erarbeitet worden ist.

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn von 1978 ist für den Bereich des Bebauungsplanes südlich der Neubokeler Straße „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Dieser Bereich ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Bereich nördlich der Neubokeler Straße stellt der wirksame Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Um die planerischen Ziele der Stadt umsetzen zu können, wird der Flächennutzungsplan geändert. Es ist beabsichtigt, für diesen Bereich durch die 83. Änderung (Gifhorn Nord/West), Teilplan 2 und 3, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche darzustellen.

5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Denkmalstraße“ soll dem auch weiterhin im Stadtgebiet von Gifhorn bestehenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken entsprochen werden.

Es ist beabsichtigt, in dem Baugebiet die Entstehung von ca. 35 Einzel- und Doppelhäusern zu realisieren. Entlang der Neubokeler Straße soll auch die Möglichkeit für eine verdichtete Bauform – Reihen- oder Stadthäuser – geboten werden.

Aufgrund der Nachbarschaft zum historischen Ortskern von Gamsen ist eine lockere Bebauung vorgesehen, die sich hinsichtlich Art, Umfang und Grundstücksgröße einfügen soll.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes ist weitgehend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dieses entspricht der beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung von Gifhorn. Durch eine textliche Festsetzung sind die nicht beabsichtigten, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Plangebiet ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25, mit der zusätzlichen Einschränkung, dass nur 2 Wohnungseinheiten pro Gebäude zulässig sind, wird sichergestellt, dass eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil entsteht. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass eine individuelle Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

Entlang der Neubokeler Straße ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Hier können zweigeschossige Reihen- oder Stadthäuser realisiert werden. Im „Eingangsbereich“ des Plangebietes ist eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, sodass an dieser Stelle eine Torsituation entsteht.

Mischgebiet

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum historisch gewachsenen Ortskern von Gamsen. Dieser Bereich ist zum Teil durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung geprägt. Dazwischen sind im Laufe der Zeit Wohnhäuser entstanden, sodass der angrenzende Bereich planungsrechtlich als gemischte Baufläche charakterisiert werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Denkmalstraße“ grenzt daran an.

Aufgrund dieser in der Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, zum Teil mit Viehhaltung, wurde vom Niedersächsischen Landvolk auf einen zu befürchtenden Geruchs-, Lärm- und Staubemissionskonflikt hingewiesen, der jedoch im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme, wie auch anderorts, wo landwirtschaftliche Betrieb und Wohnen benachbart sind, zu vertreten ist.

An der westlichen Seite der Denkmalstraße, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, dessen Tätigkeiten Baumfällungen, Wurzelfräsen, Häcksel- und Schredderarbeiten sind. Des weiteren betätigt er sich in der Landschaftspflege, Mähen von Feuchtwiesen und Entsorgung des Mähgutes sowie die Pflege von geschützten Biotopflächen. Auch Minibaggerarbeiten und Minicontainerdienste gehören zu dem Aufgabenfeld. Angrenzend an diesen Betrieb ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden, der zur Abschirmung der Immissionen dienen soll.

Der Lager- und Schredderplatz des Betriebes befindet sich im Außenbereich, westlich der B 4. Auf dem Betriebsgelände werden im Wesentlichen die Fahrzeuge untergestellt und gewartet. Insgesamt ist die Nutzung mit der eines landwirtschaftlichen Betriebes vergleichbar.

Auf Grund der gegenwärtig schon vorhandenen direkt angrenzenden Wohnbebauung unterliegt der Betrieb bereits jetzt schon mit seiner Nutzung einem Rücksichtnahmegebot. Durch das Heranrücken der neuen Wohnbebauung ergibt sich dadurch kein wesentlich neuer Sachverhalt.

Der südliche Bereich des Plangebietes, der an der Denkmalstraße und somit in direkter Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Betrieben liegt, ist als Mischgebiet festgesetzt worden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer in Kenntnis der vorhandenen Nutzung ihre Grundstücke bebauen und dem Rücksichtnahmegebot ebenfalls unterliegen. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Situation nicht beeinträchtigt.

Gewerbeflächen

Südlich der Neubokeler Straße ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Dieses ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich auf die Emissionen. So sind in diesem Bereich des Plangebietes nur mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen zulässig. Dazu werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – zugrunde gelegt. Diese Werte gelten für die weitere bauliche Nutzung dieses Bereiches. Die derzeit dort vorhandenen Nutzungen haben Bestandsschutz.

Für den Bereich des Transportbetonwerkes ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Nach den Messungen des Gutachtens bildet die Zementanlieferung den Spitzenlärmwert, die aufgrund der erteilten Genehmigung für das Betonwerk auch in den Nachtstunden, also vor 06:00 Uhr morgens, geschehen könnte. Da sich jedoch der Betreiber des Werkes dazu bereit erklärt hat, den Betrieb so umzustrukturieren, dass die Anlieferung nur in den Tagzeiten stattfindet, kann im benachbarten Gebiet die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ getroffen werden.

Des weiteren erklärte der Betreiber, dass in Ausnahmefällen eine nächtliche Anlieferung erfolgen könnte. Doch dieser Ausnahmefall käme nur bis zu zehnmal im Jahr vor und kann somit immissionsschutzrechtlich als „seltenes Ereignis“ gewertet werden.

Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist unter Beachtung der dort vorhandenen, erhaltenswerten Bäume so festgesetzt, dass eine individuelle Bebauung ermöglicht wird.

2. Verkehr

Die Erschließung des nördlichen Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt über die Neubokeler Straße. Von dort ist eine ringförmige Erschließung des Gebietes vorgesehen. Es ist beabsichtigt, den Ausbau als Mischfläche in einer Breite von 6 m auszubauen. Die Kurvenradien und die Aufweitungen innerhalb des Straßenraumes sind für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) dimensioniert. Die Anforderungen des Abfallwirtschaftsamtes werden somit erfüllt.

Das Gewerbegebiet wird wie bisher von der „Neubokeler Straße“ bzw. von der Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung ist für dieses Gebiet nicht notwendig. Da die „Neubokeler Straße“ lediglich bis zur Einmündung der Straße „Am Sportplatz“ endgültig ausgebaut ist, ist beabsichtigt, zu einem späteren Zeitpunkt die „Neubokeler Straße“ bis zur Plangebietsgrenze auszubauen.

3. Grünflächen / Spielplätze

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird durch das Niedersächsische Spielplatzgesetz geregelt. Danach ist in diesem Plangebiet aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ein öffentlicher Spielplatz erforderlich.

Es ist daher im südwestlichen Bereich der Wohnflächenausweisung ein ca. 2.300 qm großer Spielplatz festgesetzt.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich der Denkmalstrasse in dörflicher Umgebung und ein vorhandenes Gewerbegebiet südlich der Neubokeler Straße. Der landwirtschaftliche Bereich wird durch den Talraum der Siek, eine angrenzende Grünlandfläche und eine in leichter Hanglage liegenden Ackerfläche charakterisiert.

Das Gewerbegebiet ist in Grundstücke parzelliert, teilweise bebaut und in einigen Bereichen mit Gehölzen bestanden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (1995) ist die Siek als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung festgelegt. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften ist dort ein ökologisch funktionsfähiger beidseitiger Gewässerrandstreifen entlang des Bachverlaufs zu erhalten und zu entwickeln. In der „Beschreibenden Darstellung“ des RROP ist dazu unter 02.1.11 weiter ausgeführt, dass innerhalb dieser Vorsorgegebiete eine ordnungsgemäße nachhaltige landwirtschaftliche Bodennutzung auch wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturlandschaft weiterhin zu erhalten und zu fördern ist.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (LP) wird für den Bereich an der Siek die Sicherung von Freiräumen und Grünverbindungen empfohlen. Zugleich soll dieses Landschaftselement als Grünzug in die weitere Siedlungsentwicklung einbezogen werden.

Diesen Vorgaben aus RROP und LP entsprechend, wird südlich der Siek ein 60 – 100 m breiter Randstreifen im Plangebiet als „Private Grünfläche“ bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dazu näher erläutert, dass auf der festgesetzten Grünfläche auch weiterhin eine ordnungsgemäße Landwirtschaft zulässig ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Denkmalstraße“ werden neue Baurechte geschaffen, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen können. Demzufolge liegt nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der Eingriffsfolgen ist entsprechend § 8 a BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (Eingriffsregelung). Danach ist die Vermeidung und der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen (§1a Abs.2 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass im Plangebiet südlich der „Neubokeler Straße“ bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Mit der vorliegende Bauleitplanung werden in diesem Bereich keine weitergehenden Baurechte geschaffen, sondern lediglich die bestehenden abgesichert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden daher durch die Planung nicht vorbereitet, vielmehr wird durch die Sicherung von ökologisch wertvollen und landschaftsprägenden Gehölzbeständen eine Vermeidung von Beeinträchtigungen erreicht.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Grundlage für Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie.

Schutzgut Arten und Biotope

Die derzeitige Bedeutung des zukünftigen Gewerbegebietes für den Naturschutz ist gering und der Wertstufe 3 zuzuordnen. Die baumbestandenen Bereiche haben jedoch eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2), wobei einigen älteren Einzelbäumen, insbesondere Eichen, eine besondere Bedeutung (Wertstufe 1) zukommt.

Die Ackerfläche nördlich der „Neubokeler Straße“ hat aufgrund der intensiven Bewirtschaftung insgesamt eine geringe Bedeutung für Arten und Biotope (Wertstufe 3) und nur die vereinzelt an den Ackerrändern stehenden Eichen und andere Baumarten sind hervorzuheben.

Die Uferbereiche der Siek und das Gewässer selbst haben eine besondere Bedeutung für den Naturschutz, da diesem Ökosystem grundsätzlich eine biotopvernetzende Funktion zukommt. Auch wenn der Uferbereich nicht typisch ausgeprägt ist und intensiv unterhalten wird, ist doch von einer hohen ökologischen Bedeutung zu sprechen (Wertstufe 1).

Die angrenzende Grünlandfläche mit einer mittleren Bedeutung für Arten und Biotope (Wertstufe 2) bedarf keiner tieferen Untersuchung, da planerisch nicht eingegriffen wird und sie auch weiterhin einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zur Verfügung steht.

Schutzgut Boden

Der Boden im bebauten Bereich ist durch Gebäude und Zuwegungen auf einer Fläche von ca. 3.000 m² versiegelt. Der übrige Gewerbebereich ist durch Gestaltung und gärtnerische Nutzung mehr oder weniger stark überprägt und hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Der Bereich der zukünftigen Wohnbauflächen wird z. Z. intensiv ackerbaulich genutzt. Aufgrund dieser Bewirtschaftungsform ist der Boden stark verändert. Er besitzt ebenfalls eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz und wird der Wertstufe 2 zugeordnet.

Schutzgut Wasser

Die „Siek“, ein Gewässer III. Ordnung mit Fließrichtung zur Ise, durchzieht das Plangebiet an seinem nördlichen Rand. Das im Baugebiet anfallende Regenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken an das Gewässer abgegeben werden.

Schutzgut Luft

Im Plangebiet sind für das Schutzgut „Luft“ keine Merkmale erkennbar, die auf eine überdurchschnittliche oder entscheidungserhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt hinweisen.

Landschaftsbild / Ortsbild

Der Gehölzbestand im Plangebiet, insbesondere einige auffällige Einzelexemplare (Eiche, Ahorn, Pappel, Erle) prägen das Landschaftsbild in positiver Weise. Daneben haben der Talraum der Siek und die leichte Hanglage des Plangebietes landschaftsbildenden Charakter.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Einzelbäume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft / Ortsbild sind im Bebauungsplan kartographisch eingemessen und als zu erhalten festgesetzt. Ein gehölzbestandener Bereich im zukünftigen Gewerbegebietes wurde nicht in die überbaubare Fläche einbezogen und der Baumbestand ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Eingriffe in das Gewässerbiotop und das Grünland wurden weitestgehend vermieden.

Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan „Denkmalstraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet einschließlich der Infrastruktur und legt die bestehenden Baurechte für ein Gewerbegebiet fest. Mit der Realisierung dieser Planvorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Im Einzelnen sind die Schutzgüter des Naturhaushaltes folgendermaßen betroffen:

Schutzgut Arten und Biotope

Die Siek erhält einen Zulauf vom geplanten RRB. Nach seiner Fertigstellung werden die baubedingten Schäden in der Art und Weise behoben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zurückbleiben.

In der privaten Grünfläche ist die Anlage eines Rad- und Fussweges zulässig. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist wegen der geringen Breite und der Randlage nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die geplante Wohnbebauung und die erforderlichen Verkehrsflächen werden eine Versiegelung des Bodens zur Folge haben. Unter Berücksichtigung einer Wohnbaufläche von 38.300 qm und einer Grundflächenzahl von 0,25 - in Teilbereichen 0,4 - ist mit einem Bodenflächenverlust von rd. 11.000 qm Fläche durch Versiegelung zu rechnen. Für die Erschließungsstraße ist weiterhin die Versiegelung von ca. 5.800 qm Bodenfläche erforderlich, so dass insgesamt die Versiegelung und damit der Verlust von ca. 16.800 qm Bodenfläche zu erwarten ist.

Im Gewerbegebiet ist mit einer weiteren Versiegelung von ca. 3.000 qm Boden zu rechnen. Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) ist weiterhin der Bau eines Regenrückhaltebeckens (RRB) in der erforderlichen Größe zugelassen.

Schutzgut Wasser

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Luft

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Landschaftsbild

Das landwirtschaftlich geprägte Gesamtbild wird durch die geplante Wohnbebauung verändert, wobei jedoch der Talraum der Siek und die Hanglage als charakteristische Merkmale erhalten bleiben.

Ausgleich

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Vorschrift trifft auf den Planbereich südlich der „Neubokeler Straße“ zu, da dort Baurechte bereits bestehen und durch § 34 BauGB näher geregelt werden. Art und Maß der bisher zulässigen baulichen Nutzung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erweitert.

Im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung besteht eine Ausgleichspflicht für das Schutzgut „Boden“ und das Landschaftsbild, da dort mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, die neu zugelassen werden.

Boden

Die zu erwartende Bodenversiegelung von rd. 16.800 qm wird nach den bereits genannten „Hinweisen“ im Verhältnis 1 : 0,3 durch die Herausnahme von 5.100 qm Fläche aus der intensiven Ackerwirtschaft ausgeglichen. Dazu ist ein insgesamt 12.200 m² großer Bereich des ehemaligen Ackerlandes als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche)“ festgesetzt. Hierin ist enthalten die Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden von 5.100 m² und die für das RRB benötigte Fläche von 3.600 m². Die verbleibende Fläche in einer Größe von 3.500 m² wird für einen zukünftigen Eingriff vorgehalten (Ökokonto).

Die Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Plangebietes (hinter der Wohnbebauung) wird mit standortheimischen Gehölzen aufgelockert bepflanzt und extensiv gepflegt.

Das in der SPE-Fläche zugelassene Regenrückhaltebecken wird ebenfalls mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt und erhält Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:7, so dass Beeinträchtigungen durch das Entwässerungsbauwerk nicht zurückbleiben. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum RRB wird im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages erstellt.

Der übrige Bereich der SPE-Fläche wird extensiv als Grünland bewirtschaftet.

Landschaftsbild

Das Wohnbaugebiet wird durch den Erhalt und die Ergänzung vorhandener Gehölze und der Anlage eines Grünstreifens mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen am westlichen Gebietsrand harmonisch in die Landschaft eingebunden

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Boden	RRB in der erforderlichen Größe; stark überprägter Ackerboden (Wertstufe 2)	Bodenverlust	Ausbildung von Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:7 Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen
Boden	16.800 qm stark überprägter Ackerboden (Wertstufe 2)	Versiegelung	Herausnahme von 5.100 qm Ackerfläche aus der intensiven Bewirtschaftung und extensive Pflege
Landschaftsbild		Beeinträchtigungen durch Gebäude u.ä.	Erhalt und Ergänzung vorhandener Gehölze Anlage eines Grünstreifens

Nach Abwägung der naturschutzrelevanten Belange ist der Rat der Stadt Gifhorn der Auffassung, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in geeigneter und ausreichender Weise berücksichtigt worden sind.

5. Landwirtschaft

Im Plangebiet werden derzeit rd. 4,7 ha Fläche ackerbaulich genutzt. Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche mit einer Bodenzahl von 30 Punkten und damit um eine Fläche mit geringer Ertragsfähigkeit. Durch standortangepasste Bewirtschaftungsmaßnahmen ist die Ertragsfähigkeit der Fläche jedoch als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen. Aufgrund der Hofnähe und der damit verbundenen kurzen Wege hat die Ackerfläche eine herausgehobene Stellung. Die Umwandlung der Ackerfläche in Bauflächen berührt somit die Belange der örtlichen Landwirtschaft. Im Rahmen des Ankaufes der Fläche durch die GEG ist hierbei einer einvernehmliche Lösung erzielt worden.

Eine im Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche ist als „private Grünfläche“ festgesetzt und steht auch weiterhin einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zur Verfügung.

Die in der Nachbarschaft der geplanten Wohnbebauung gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe haben einen ausreichenden Abstand, sodass auch unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme keine Konflikte zu befürchten sind.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in ein anzulegendes Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes, bevor es in den Siekgraben, der nördlich des Plangebietes verläuft, geleitet wird. In dem Plangebiet ist vorwiegend lehmiger Boden vorhanden, bei dem die Versickerungsmöglichkeiten nur bedingt möglich sind.

Das gesamte Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III A) des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten.

7. Altlasten

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich des Planes oder seiner näheren Umgebung vor.

8. Sonstige Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu der Rahmenplanung Gifhorn Nord / West ist darauf hingewiesen worden, dass das Plangebiet des Bbauungsplanes „Denkmalstraße“ über dem Salzstock Gifhorn liegt, der sich in einer Tiefe von weniger als 200 m unter NN befindet. Die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen ist somit nicht auszuschließen.

Nach den bisherigen Erfahrungen ist der Bereich der Gefährdungskategorie 3 zuzuordnen. Gemäß Erlass des MS „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987 sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen, die im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu klären sind.

9. Realisierung der Planung / Durchführung der Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) und der Stadt Gifhorn sichergestellt. Darin wird geregelt, dass alle Erschließungsanlagen, einschließlich der sonstigen öffentlichen Grünflächen, der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie des öffentlichen Spielplatzes und der Bau des erforderlichen Regenrückhaltebeckens von der GEG auf deren Kosten durchgeführt werden. Der Stadt Gifhorn entstehen dadurch keine Kosten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fläche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist im Besitz der GEG. Die übrige Fläche bedarf keiner Neuordnung.

11. Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes werden von der Erschließungsträgerin übernommen.

12. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 86.500 qm
Wohnbaufläche:	ca. 36.050 qm
Mischgebiet	ca. 2.250 qm
Gewerbefläche:	ca. 14.250 qm
Verkehrsfläche:	ca. 5.750 qm
öffentliche Grünfläche:	ca. 4.000 qm
Private Grünfläche:	ca. 12.000 qm
SPE-Fläche:	ca. 12.200 qm
Wohnungseinheiten:	ca. 50

C) Örtliche Bauvorschrift

Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden gem. § 56 NBauO i. V. mit den §§ 97 und 98 NBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie knüpfen in ihren Regelungen an die umgebende Bebauung an, so dass eine baugestalterische Einfügung in die Ortsrandbebauung und in das Landschaftsbild erreicht wird. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Zur Gebäudehöhe:

Um den Eindruck von Warftenbildungen zu vermeiden, wird die max. Höhe des OKFF des Erdgeschosses auf 0,75 m über den Bezugspunkt festgesetzt.

Zu den Dächern:

Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen eine wirtschaftliche Nutzung des Dachraumes, unterstützen gleichzeitig aber auch eine ruhige, ansprechend gestaltete, architektonische Dachlandschaft.

Um Variationsmöglichkeiten bei der Baugestaltung zu eröffnen, werden als Dachformen Sattel-, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zugelassen.

Für Garagen, Nebenanlagen und offene Garagen sind auch häufig günstiger herzustellende Flachdächer zulässig, sofern die Baukörper nicht direkt an das Hauptgebäude angebaut sind und ein geneigtes Dach erhalten. In diesen Fällen ist die Dachneigung des Hauptgebäudes aufzunehmen, um gestalterisch störende, gebrochene Dachflächen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung eines zulässigen Spektrums von Farbtönen nach der Farbkarte RAL 840 HR soll eine einheitliche Wirkung der Dachlandschaft im Geltungsbereich erreicht werden.

Da die Nutzung der Solarenergie durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung nicht eingeschränkt werden soll, werden Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen ebenfalls zugelassen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist nur eine einheitliche Ausführung zulässig, damit ein unerwünschtes Nebeneinander von unterschiedlichen Farbtönen und Materialien ausgeschlossen wird..

Zu den Einfriedungen:

Die Art- und die Höhe von Einfriedungen im Straßenbereich trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in durchweg durch Einfamilien- und Doppelhäusern geprägten Gebieten bei.

Um eine großzügige Wirkung des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen.

Bei den Grundstücken entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind max. 1,50 m hohe Einfriedungen zulässig, um hier im Übergangsbereich zur freien Landschaft einerseits einem höheren Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen, andererseits aber einen wandartigen Abschluß in diesem Übergangsbereich zu verhindern.

Gifhorn, den



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage: Schalltechnisches Gutachten
Pflanzliste

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

Rotbuche
Gewöhnliche Esche
Zitter-Pappel
Wilder Birnbaum
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde
Feld-Ulme
Berg-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus padus
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Salix pentandra
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Moor-Birke
Gemeine Hainbuche
Vogelkirsche
Pflaume
Frühe Trauben-Kirsche
Silber-Weide
Sal-Weide
Bruch-Weide
Lorbeer-Weide
Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Cytisus scoparius
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Roter Hartriegel
Gewöhnliche Hasel
Besenginster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Brombeere
Himbeere
Ohren-Weide
Grau-Weide
Schwarzer Holunder
Trauben-Holunder

Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera periclymenum

Gemeine Waldrebe
Gemeiner Efeu
Gemeiner Hopfen
Wald-Geißblatt