

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20/01 „Wittkopsweg“, 5. Änderung (Wittkopsweg-West) mit ÖBV

I) Bebauungsplan

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 besteht, muß die Stadt Gifhorn ihrer Aufgabe als Mittelzentrum gerecht werden und entsprechende Gebiete für die bauliche Erschließung vorbereiten.

Darüber hinaus besteht bei einigen Anliegern des Wittkopsweges sowie der Straßen „Hülsenhorst“ und „Am Wittkopsberg“ der Wunsch nach einer rückwärtigen Bebauung ihrer großen Grundstücke. Um dies zu ermöglichen und hierfür eine sinnvolle Erschließung vorzusehen, werden diese Grundstücke ebenfalls neu überplant.

Da große Teile des Plangebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20/65 „Wittkopsweg“, Nebenerwerbssiedlung liegen, erfolgt mit der vorliegenden Planung eine Änderung dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5,57 ha. Er wird im Osten begrenzt durch den Wittkopsweg, im Westen durch den Birkenweg, im Norden durch die Straßen „Am Wittkopsberg“ und „Hülsenhorst“ sowie im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. weitere bebaute Privatgrundstücke.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bisher unbebaut. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine als Pferdeweide genutzte Wiesenfläche, die im südwestlichen Teil mit einer Gehölzgruppe bestanden ist.

Entlang der Straßen „Wittkopsweg“, „Am Wittkopsberg“ und „Hülsenhorst“ liegen 17 Privatgrundstücke, die straßenseitig mit Siedlungshäusern bebaut sind und im rückwärtigen Bereich über z.T. sehr große Gärten verfügen. Es wäre daher möglich und auch sinnvoll, diese Grundstücke zu teilen und im rückwärtigen Bereich eine weitere

Bebauung zu ermöglichen. Diese Grundstücke wurden daher in diesen Bebauungsplan einbezogen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben 3. Ordnung mit örtlicher Bedeutung für die Entwässerung.

3. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist dem Planbereich folgende Zweckbestimmungen zu:

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie im Geltungsbereich des geplanten Wasserschutzgebietes, Schutzzone III A (s. hierzu auch unter Punkt „4.1.3 Schutzgut Wasser“ sowie „8. Sonstige Hinweise - Trinkwasserschutz“).

Im Westen grenzt ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft an das Plangebiet.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ dar.

Da durch diesen Bebauungsplan keine Änderung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist, ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt den noch unbebauten Teil des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes im Geltungsbereich selbst wird als gering bis mittel bewertet, westlich angrenzend daran als mittel bis hoch. Die Freifläche hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

In der landschaftsplanerischen Zielkonzeption wird die Begrenzung der Siedlungsentwicklung entlang des Birkenweges und des Schnedebergsmoorgrabens empfohlen, was in Einklang mit der vorliegenden Bauleitplanung steht. Weiterhin wird empfohlen, aus dem Siedlungsgebiet Wittkopsweg zur westlich anschließenden freien Landschaft Grünverbindungen zu schaffen sowie das Wegenetz zu ergänzen. Dem wird mit der Planung einer begrünnten Fuß- und Radwegeverbindung vom Wittkopsweg durch das neue Baugebiet zum Birkenweg Rechnung getragen.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan von 1998 trifft keine Aussagen zum Plangebiet oder angrenzenden Flächen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 stellt einen Teil des Geltungsbereiches als Sukzessionsfläche, Brache sowie Wald mit teilweise hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Gifhorn stellte nach einer Ortsbegehung Mitte 2000 fest; daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nach § 28a und b Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatG) besonders geschützten Biotope vorhanden sind.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20/65 „Wittkopsweg“; Nebenerwerbssiedlung weist die Grundstücke entlang der Straßen „Wittkopsweg“, „Am Wittkopsberg“ und „Hülsenhorst“ als Kleinsiedlungsgebiet aus. Festgesetzt ist hier bisher eine II-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Bebauungsplan in Teilbereichen geändert.

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Stadt Gifhorn bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Wittkopsweg“, 5. Änderung (Wittkopsweg-West) die Bereitstellung von Wohnbauland vor. Dies geschieht zum einen durch Nachverdichtung von großen, bereits bebauten Kleinsiedlungsgrundstücken, zum anderen durch die Neubebauung einer Brachfläche im Anschluß an die vorhandene Bebauung. Dies soll der Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage ortsansässiger, bauwilliger Bürger dienen. Dabei soll – soweit dies durch Vorgaben im Bebauungsplan möglich ist – die Realisierung von ökologischen und energiesparenden Maßnahmen und Bauformen sowie die Nutzung alternativer Energien angeregt werden.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 20/01 „Wittkopsweg“, 5. Änderung (Wittkopsweg-West)“ setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung fest. Eine zentral im Plangebiet gelegene Teilfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie soll als wohnungsnaher Aufenthaltsbereich sowie Kinderspielfläche dienen.

Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 5 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzung Nr. 1).

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) mit 0,2 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird ebenfalls auf 0,2 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Zulässig sind

jeweils nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal einer Wohneinheit je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen erfolgen, um den bisherigen Charakter des vorhandenen Siedlungsgebietes zu wahren und eine zu große Verdichtung durch eine hohe Zahl von Wohneinheiten zu vermeiden. Darüber hinaus ist diese beschränkende Festsetzung aus Gründen der Erschließung erforderlich. Im Plangebiet ist die Erstellung einer Ringstraße als Mischfläche vorgesehen, die eine entsprechende Pkw-Frequentierung bei einer stärkeren baulichen Verdichtung nicht aufnehmen könnte. In Abstimmung mit dem Eigentümer wurde auf eine zusätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes 31/16 (Wittkopsweg 58) verzichtet.

Zur Verringerung der Flächenversiegelung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz des Bodens festgesetzt, daß Stellplätze, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen nur in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtung soll zum einen ein harmonisches, an die vorhandene Siedlung angeglichenes Ortsbild erreicht werden, zum anderen sollen möglichst optimale Bedingungen für die Nutzung der Sonnenenergie geschaffen werden und somit die Bauherren dazu angeregt werden, entsprechende Anlagen auf ihren Gebäuden vorzusehen.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze am Birkenweg ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzt. Diese Fläche dient der Herstellung eines harmonischen Übergangs von der zukünftigen Bebauung in die anschließende freie Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. 7). Darüber hinaus wurde ein Pflanzgebot für die Baugrundstücke sowie für die Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen festgelegt (s. textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9).

2. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke erfolgt über eine neu herzustellende Ringstraße vom Wittkopsweg aus. An der südwestlichen Plangebietsgrenze endet die Straße zunächst stumpf, kann bei einer möglichen weiteren Erschließung und Bebauung der daran angrenzenden Freifläche jedoch weitergeführt werden. Die Planstraße ist als Mischfläche vorgesehen (d.h. eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten wie Kfz, Fußgänger, Radfahrer und ruhender Verkehr findet nicht statt). Zur weiteren Erschließung einzelner Baugrundstücke werden kleine Stichwege als private Verkehrsflächen vorgesehen. In diesen Flächen wird zur Sicherstellung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt. Die vorhandene Bebauung ist über die bestehenden Straßen bereits gut an das Verkehrsnetz der Stadt Gifhorn angeschlossen.

3. Grünflächen / Spielplätze

Entlang der Straßen- und Wegeachse vom Wittkopsweg zum Birkenweg ist zentral im Plangebiet die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die einen Teil der Grünverbindung vom Wittkopsweg in den westlich an das Siedlungsgebiet anschlie-

ßenden Landschaftsraum darstellt. Diese soll als wohnungsnaher öffentlicher Aufenthaltsbereich mit Kinderspielareal genutzt werden. 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. Danach ist in diesem Plangebiet aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ein öffentlicher Spielplatz notwendig. Es ist daher vorgesehen, in der mittig gelegenen Freifläche einen Bereich für einen Kinderspielplatz einzurichten.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Obere Allerniederung“. Es grenzt mit seiner Nordseite an das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“, wobei es von diesem nur durch den unbefestigten Birkenweg getrennt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 2,7 ha große Außenbereichsfläche, die überwiegend als Pferdeweide genutzt wird. Des Weiteren die östlich und westlich angrenzenden Gartengrundstücke mit Einfamilienhäusern aus den 50er Jahren nebst diversen Anbauten. Für diese Innenbereichsgrundstücke ist z. Z. der Bebauungsplan Nr. 20/65 „Wittkopsweg“ maßgebend.

Ziel der Planung ist einerseits die Bebauung der Grünlandfläche mit Wohnhäusern und andererseits die Nachverdichtung des Altbestandes, soweit es die Grundstücksgrößen und die bestehenden Baukörper zulassen, zu ermöglichen. Mit der Umsetzung der neuen Baurechte sind jedoch auch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden, deren Vermeidung und Ausgleich naturschutzrechtlich und baurechtlich gefordert sind. Hierzu regelt § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB), dass die so genannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und über die Vermeidung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen in der Abwägung zu entscheiden ist.

Für die hierzu erforderliche Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft und die Festlegung von Vermeidungs- und den Ausgleichsmaßnahmen wurden im Folgenden die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie zugrunde gelegt.

4.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

4.1.1 Schutzgut Arten und Biotope

Die rd. 2,7 ha große Grünlandfläche wird zu etwa 2/3 als Pferdeweide genutzt, das übrige Drittel liegt zur Zeit brach. Aufgrund der starken Düngung, Beweidung und teilweisen Nachsaat sind die Grenzen zwischen mesophilem Grünland (GM) und Intensivgrünland (GI) vermengt und eine Bestimmung nicht vornehmbar. Eine Begehung mit der UNB am 08.05.2000 ergab, dass die Kriterien nach § 28a und 28b

NNatG für besonders geschützte Biotope bzw. besonders geschütztes Grünland nicht vorliegen. Rote Liste Pflanzen wurden nicht gefunden.

In den weniger beeinflussten Randbereichen des Grünlandes finden sich Pflanzenarten wie *Echtes Johanniskraut* (*Hypericum perforatum*), *Hasenklee* (*Trifolium arvense*) oder *Teufelsabbiss* (*Succisa pratensis*), die auf einen mäßig feuchten bis trockenen Standort hinweisen. Mittig im Bereich der Pferdeweide befindet sich ein Gebüsch aus einigen mehrstämmigen Weiden und Birken. Der westliche Rand wird von Eichen und Birken gesäumt.

Wertvolle Merkmale hinsichtlich des Vorkommens von Tierarten wurden nicht festgestellt.

Beiden Flächenanteilen wird die nach den o. g. „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ definierte Wertstufe „2“ zugeordnet (Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

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)

Die Gartenbereiche der bereits bebauten Grundstücke sind ortsüblich gestaltet und werden entsprechend als Aufenthalts- und Freizeitraum in Anspruch genommen. Diese Bereiche haben eine geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3).

4.1.2 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch Bebauung und Landwirtschaft / Pferdehaltung stark überprägt. Ursprünglich handelte es sich hierbei um den Bereich der grundwassernahen ebenen Geest mit frischen Sandböden, hier Gley-Podsolen. Der Boden im Plangebiet erhält nach dem Grad der Natürlichkeit die Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung).

4.1.3 Schutzgut Wasser

Am Birkenweg im Westen grenzt das Plangebiet an ein Fließgewässer III. Ordnung. Zur Gewährleistung der uneingeschränkten Funktion und Unterhaltung des Grabens sind die Bestimmungen der „Schau- und Unterhaltungsordnung der Gewässer III. Ordnung“ des Landkreises Gifhorn in der zur Zeit geltenden Fassung einzuhalten. Dies ist vom Birkenweg aus uneingeschränkt möglich, sodass im Plangebiet selbst keine weiteren Auflagen erforderlich sind.

Das Retentionsvermögen ist gering, die Grundwasserneubildungsrate mittel und die Empfindlichkeit des Grundwassers (oberes Grundwasserstockwerk) gegenüber Schadstoffeintrag hoch (vergl. Landschaftsplan Stadt Gifhorn 1995).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A eines in der Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes. Entsprechend der Musterschutzverordnung der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen.

4.1.4 Schutzgut Luft

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

4.1.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch das Grünland mit Pferdehaltung, durch die Baum- und Gehölzbestände sowie durch die vorhandene Siedlungsrandbebauung geprägt. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist lt. Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 gering bis mittel. Der vorhandene Ortsrand wird als verbesserungsbedürftig eingestuft. Die Entwicklung einer landschaftstypischen Eingrünung wird empfohlen.

Das Landschaftsbild hat in diesem Bereich für den Naturschutz eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).

4.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Bodenversiegelungen durch die Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden sind in Teilbereichen des Plangebietes unvermeidbar. Sie werden aber durch eine entsprechende Dimensionierung der Verkehrswege, der Wahl der Grundflächenzahl und weiteren Festsetzungen (z. B. Versickerung des Oberflächenwassers, Grad der maximalen Flächenversiegelung) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand entlang des Birkenweges wird als zu erhalten festgesetzt.

4.3 Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Biotop“ und „Boden“ verbunden. Die Schutzgüter „Luft“ und „Wasser“ sind hingegen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird zwar deutlich verändert, eine Verschlechterung tritt jedoch nicht ein, da festgesetzte und zusätzlich anzulegende Grünelemente eine harmonische Eingliederung in den Ortsrand gewährleisten. Veränderungen sind auch in den Gartenbereichen der bebauten Grundstücken zu erwarten, diese führen jedoch nicht zu einer Wertstufenminderung im Bereich des Schutzgutes „Arten und Biotop“. Im Einzelnen ist mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

4.3.1 Schutzgut Arten und Biotope

Das Grünland mit einer Größe von rd. 27.000 m² wird vollständig in Anspruch genommen und damit dem Naturhaushalt entzogen. Es tritt eine Minderung der Wertigkeit von der Stufe 2 in die Stufe 3 ein.

Die mittige Gehölzgruppe aus Weiden und Birken kann im Bebauungskonzept nicht aufgenommen und nicht erhalten werden.

4.3.2 Schutzgut Boden

Für den Bereich, für den erstmalig Bauflächen ausgewiesen werden, ist mit einer Bodenversiegelung durch Wohnbebauung und Verkehrsanlagen zu rechnen. Unter Annahme einer Wohnbauwandfläche von 23.000 m² und einer GRZ von 0,2 bedeutet dies eine Versiegelung von max. 4.600 m². Darüber hinaus werden durch neue Verkehrsflächen ca. 3.800 m² Bodenfläche verbraucht, sodass insgesamt ein Verlust von ca. 8.400 m² Boden entsteht.

Für die Gartenbereiche ist ebenfalls eine Bodenversiegelung durch zusätzliche Wohnhäuser wahrscheinlich. Inwieweit sich die Baurechte dazu aus der Neuplanung herleiten oder noch durch den Vorgänger-Bebauungsplan Nr. 20/65 „Wittkopsweg“ zugelassen sind, ist aus folgenden Gründen nur schwer zu trennen.

Die Mehrzahl der Grundstückseigentümer haben die bisher zulässigen Bebauungsmöglichkeiten noch nicht vollständig ausgeschöpft. Die im alten Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,2 lässt in etwa den Bau eines weiteren Einfamilienhauses auf den meisten Grundstücken zu. Das heißt, für diese Grundstücke ist ein Ausgleich für eine bestimmte Bodenversiegelung nach § 1a(3) BauGB nicht erforderlich.

Für mindestens 6 der Grundstücke trifft dies allerdings so nicht zu. Erst durch Grundstücksteilungen werden hier rechnerisch weitere Bauvorhaben zulässig. Grundstücksteilungen führen allerdings auch bei den erstgenannten Grundstücken zu einer gesteigerten Bebauungsmöglichkeit. Ob allerdings von dieser Möglichkeit überhaupt Gebrauch gemacht wird, und wenn, wie eine Teilung erfolgt, ist der Bauleitplanung entzogen.

Zur Abschätzung der Eingriffsintensität auf diesen Grundstücken soll beispielhaft angenommen werden, dass auf jedem neu erschlossenen Grundstück ein zusätzliches Wohnhaus von 150 m² Grundfläche entsteht. Abzüglich der bisher zulässigen Bebaubarkeit errechnet sich hieraus eine Neuversiegelung von 900 m² Bodenfläche. Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ergibt sich daraus ein Ausgleichsvolumen von 270 m². In Anbetracht der o.g. Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit Grundstücksteilungen, der vergleichweisen Geringfügigkeit des Ausgleichsvolumens und des erheblichen Verwaltungsaufwandes zur Ausgleichsflächenermittlung und -abrechnung werden daher im Rahmen der Abwägung diese Beeinträchtigungen nicht weiter berücksichtigt.

4.4 Ausgleich

4.4.1 Schutzgut Arten und Biotope

Der Ausgleich für den Verlust des mäßig feuchten bis trockenen Grünlandes wird im Bereich des ehemaligen Übungsgeländes des Bundesgrenzschutzes nordwestlich von Wilsche in einem Flächenverhältnis von 1 : 1 hergestellt (s. Anlage 1).

Das Übungsgelände bei Wilsche wurde aufgrund der veränderten Aufgaben der Bundesgrenzschutzeinheit am Standort Gifhorn aufgegeben und veräußert. Es umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 100 Hektar. Ihr überwiegender Anteil ist mit Nadelholz, hauptsächlich Kiefer, bestockt. Auf einer mittig gelegenen Freifläche hat sich eine etwa 8 - 10 ha große Zwergstrauchheiden-Vegetation entwickelt, die nach § 28a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes als besonders geschützter Biotop festgesetzt ist (Kennzeichen: GB-GF-3428/1522).

Im Jahr 1998 hat ein Waldbrand auf einer Teilfläche von rd. 27 ha den Baumbestand vollständig zerstört. Zurückgeblieben ist eine Brandfläche, die mit verkohlten Baumteilen, Baumstümpfen und abgestorbenen Bäumen überdeckt ist. Das Totholz ist durchsetzt mit Pfeifengras und Drahtschmiele sowie aufkommendem Birken- und Kiefernaufwuchs. Stellenweise hat sich Heidekraut angesiedelt.

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt nun, auf dieser Brandfläche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer Bauleitplanung konzentriert durchzuführen. Im Zuge des Verkaufs der BGS-Liegenschaft hat sie daher das Nutzungsrecht für diesen Teilbereich der Fläche erworben und zur dauerhaften Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen mit dem jetzigen Eigentümer eine entsprechende unbefristete vertragliche Regelung getroffen. Zugleich wurde dieses Nutzungsrecht als unbefristete Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Gifhorn im Grundbuch vermerkt.

Nach ökologischen Kriterien kann der Brandfläche zum jetzigen Zeitpunkt die Wertstufe 2 – Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz – zugeordnet werden. Die Dominanz des Pfeifengrases und der Drahtschmiele und das massenhafte Aufkommen von Kiefer und Birke bestimmen die weitere Entwicklung der Brandfläche. Zu erwarten ist der Biotoptyp eines Kiefernwaldes armer, trockener Sandböden (WKT) mit einer – wegen des hohen Konkurrenzdruckes von Kiefer und Birke – eher geringen Artenvielfalt. Tendenziell ist daher kurz- bis mittelfristig von einer Abnahme (Verschlechterung) der Wertigkeit auszugehen.

Das Konzept der Ausgleichsmaßnahme ist dagegen auf die Entwicklung des Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide (HC) ausgerichtet. Dieser Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den hier vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden. Die Vegetation einer Zwergstrauchheide wird von Heidekrautgewächsen, insbesondere der Besenheide, geprägt; Gehölze fehlen hingegen oder treten nur im Einzelstand oder als lokkere Baum- oder Strauchgruppen auf.

Ein derartiger Lebensraum hat sich bereits unmittelbar angrenzend an der Brandfläche entwickelt und ist, wie oben erwähnt, nach § 28a NNatG naturschutzrechtlich geschützt. Dieser besonders geschützte Biotop gibt die Zielrichtung der beabsichtigten ökologischen Entwicklung und Aufwertung der Brandfläche an. Mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt Knesebeck konnte hierüber grundsätzlich Einvernehmen erzielt werden.

In einem gesonderten Bauleitplanverfahren wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes in Gang gesetzt werden, um die gesamte Brandfläche als sogenanntes „Ökokonto“ planungsrechtlich abzusichern.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 20/01 „Wittkopsweg, 5.Änderung (Wittkopsweg-West) wird eine erste Teilfläche mit einer Größe von 2,7 ha mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Dazu wird das gesamte Totholz von dieser Teilfläche abgeräumt, um eine Nährstoffanreicherung im Boden infolge der Holzersetzung 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 Brandfläche entwickeln können.

Mit diesen bodenvorbereitenden Maßnahmen und einer anschließenden Entwicklungspflege wird eine ökologische Aufwertung der Brandfläche um eine Wertstufe erzielt und der Ausgleich für den Verlust einer 2,7 ha großen mäßig feuchten bis trockenen Grünlandfläche hergestellt

Der Ausgleich für eine im Plangebiet nicht zu erhaltende Gehölzgruppe wird durch Neuanpflanzungen geleistet. Textlich festgesetzt ist dazu das Pflanzgebot für 10 *Salix caprea* (Sal-Weide) und 1 *quercus robur* (Stiel-Eiche) im Bereich öffentlicher Grünflächen (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

4.4.2 Schutzgut Boden

Der Bau von Gebäuden, Verkehrsflächen u.ä. hat im Plangebiet eine Versiegelung des Bodens von rd. 8.400 m² Fläche zur Folge. Nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist für Bodenverluste ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 angemessen. Hieraus ergibt sich eine Kompensationsfläche von 2.520 m² Größe. Vorrangig soll dabei die Entsiegelung von Flächen sein. Soweit hierzu keine Möglichkeit besteht, wird die Herausnahme von Flächen aus der intensiven agrarischen Nutzung als Kompensationsmaßnahme empfohlen.

Im Bereich der Stadt Gifhorn bestehen derzeit keine Möglichkeiten für Flächenentsiegelungen in entsprechender Größenordnung. Der Ausgleich wird hier durch die Umwandlung einer Waldmonokultur in einen standortgerechten Mischwald hergestellt. Der Boden von Monokulturen ist aufgrund der ungünstigen Standortfaktoren, insbesondere von Lichtmangel und Übersäuerung, für bodenökologische Abläufe von sehr geringer Bedeutung (Wertstufe 3). Eine intensive Durchforstung und gleichzeitige Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen führt daher zu einer Verbesserung der

ökologischen Bodenfunktionen und kann so den Ausgleich für die Bodenversiegelung leisten. Der Vorteil dieser Ausgleichsart ist, dass der für den ländlichen Raum wertvolle Agrarboden der Landwirtschaft nicht entzogen wird.

Diese so beschriebene Umwandlung einer Kiefernmonokultur als Kompensation von Bodenversiegelungen wurde bereits auf dem Flurstück 10/3 der Flur 5 in der Gemarkung Wilsche mit einer Größe von rd. 4,6 ha durchgeführt. Der auf diesem Flurstück sehr enge Bestand von Kiefern im Alter von rd. 30 Jahren und einer vollständig fehlenden Strauch- und Krautschicht wurde stark ausgelichtet und mit standortgerechten Gehölzen folgender Arten aufgeforstet:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Prunus spinosa	Schlehe

Entwicklungsziel hierbei ist die Wiederbelebung bzw. -herstellung und Aktivierung der abiotischen und biotischen Bodenfunktionen (Wertstufe 2).

Entsprechend der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche von der Stadt Gifhorn als sog. Flächenpool zum Ausgleich von Bodenversiegelungen vorgehalten. Dieser Flächenpool wird nun mit dem sich aus dem Plangebiet ergebenden Ausgleichsbedarf von 2.520 m² belastet.

4.5 Kosten

Die Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20/01 „Wittkopsweg“, 5. Änderung (Wittkopsweg-West) festgesetzt sind, werden entsprechend § 135a Abs. 2 BauGB von der Stadt Gifhorn anstelle und auf Kosten des Vorhabenträgers ausgeführt. Die Refinanzierung der der Stadt entstehenden Kosten wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gifhorer Erschließungsgesellschaft (GEG) geregelt.

4.6 Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Biotope	ca. 1.350 m ² Gehölzfläche 27.000 m ² Grünland (Wertstufe 2) Gehölzgruppe aus ca. 10 Einzelbäumen	Erhaltungsgebot für Gehölze auf ca. 1.350 m ² Fläche	keine Verlust durch Überbauung und Umwandlung in Flächen anderer Nutzung Verlust	Aufwertung einer Waldbrandfläche von 27.000 m ² Fläche (vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 1) Anpflanzung von 10 Stück Laubbäume mind. 2. Größe.
Boden	8.400 m ² stark überprägter, ehemals landw. Boden (Wertstufe 2)		Versiegelung	Umwandlung von 2.520 m ² Kiefernmonokultur in standortgerechten Laubmischwald vorher Wertstufe 3 nachher Wertstufe 2

5. Landwirtschaft

Im Plangebiet werden derzeit rd. 2,7 ha Fläche ackerbaulich genutzt. Die Umwandlung der Ackerfläche in Bauflächen bzw. in eine öffentliche Grünfläche berührt somit die Belange der örtlichen Landwirtschaft.

Das Plangebiet ist jedoch in besonderem Maße für die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen, für die Ergänzung des städtischen Straßennetzes und für die Entwicklung eines innerörtlichen Grünzuges geeignet. Daher ist unvermeidbar, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes aufgegeben wird.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und können entsprechend erweitert werden. Für die Versorgung des Neubaugebietes mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich. Der gewählte Standort wurde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger entsprechend festgesetzt.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Die Neubaugrundstücke werden über die Planstraße an das bestehende Kanalnetz im Wittkopsweg angeschlossen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über eine konventionelle Ableitung, die u.a. zu dem Graben entlang des Birkenweges entwässert. Hierfür ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Planstraße zum Birkenweg vorgesehen. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. Nach einer durch ein Fachbüro im Jahr 2000 erstellten Baugrunderkundung sowie aktueller Bestandsaufnahmen ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens grundsätzlich gegeben. Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist jedoch auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, daß eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist bzw. wie diese erfolgen wird. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten. Es wird empfohlen, zur Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers eine Schachtversickerung gemäß der Arbeitsblätter ATV – DVWK – A138 - A2.5 vorzusehen.

Durch diese Maßnahmen kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards gewährleistet werden. Dies gilt für die Neubebauung ebenso wie für die bereits vorhandene, benachbarte Bebauung.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der Landelektrizität Gifhorn und der Telekom.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer derjenigen Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können.

Bodenaufhöhung:

Um eine funktionierende Oberflächenentwässerung sicherstellen zu können, ist es erforderlich, das Bodenniveau im südlichen und westlichen Plangebiet auf 53,00 m über NormalNull aufzuhöhen. Damit im Bereich der Neuerschließung zu den angrenzenden Gartengrundstücken der Altanlieger des Wittkopsweges, Am Wittkopsberg und Hülsenhorst keine zu großen Geländesprünge entstehen, wird festgelegt, daß bei einer Bebauung der Gartenareale dieser Grundstücke der Bereich der Neubebauung auf das Niveau der Planstraße zu erhöhen ist. Eine Geländeanpassung hat auf den Grundstücken selbst zur Altbebauung hin zu erfolgen.

7. Altlasten / Immissionsschutz

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

Im Umfeld des neuen Siedlungsgebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe oder stark frequentierten Verkehrswege, die zu Beeinträchtigungen des Plangebietes führen könnten. Insofern sind zum Immissionsschutz keine weiteren Vorkehrungen erforderlich.

Möglicherweise von landwirtschaftlichen Flächen und deren Zufahrten ausgehende Emissionen (Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen) sind als ortsüblich hinzunehmen. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Situation nicht beeinträchtigt.

8. Sonstige Hinweise

Trinkwasserschutz:

Aus dem regionalen Raumordnungsprogramm ergibt sich bereits, daß die Anforderungen des Trinkwasserschutzes bei der Planung des Gebietes zu beachten sind. Ein Verfahren zur Festlegung eines Trinkwasser-Schutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn ist eingeleitet. Nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens wird das Plangebiet in der Schutzzone III A liegen. Innerhalb dieser Zone wird die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt zulässig sein. Ein hierfür erforderlicher Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung kann sichergestellt werden. Es ist noch nicht absehbar, wann das Verfahren zur Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes abgeschlossen sein wird. Der Planentwurf enthält daher - ergänzend zu den textlichen Festsetzungen - einen vorsorglichen Hinweis auf die künftigen Schutzgebietsbestimmungen.

9. Nachrichtlich übernommene Planinhalte

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“.

C) Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 19. September 2001) ist nicht erforderlich.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes gem. Baugesetzbuch (BauGB, §§ 125 ff) durch die Stadt Gifhorn durchführen zu lassen. Entsprechend § 129 BauGB trägt die Stadt Gifhorn 10 % der Erschließungskosten.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der GEG. Auf dieser Fläche werden die vorgesehenen Verkehrs- und Grünflächen erstellt.

3. Kosten / Finanzierung

Für die privaten Baugrundstücke werden Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca.	55.710 m ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
Kleinsiedlungsgebiet	ca.	28.750 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	26.960 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
allgemeines Wohngebiet	ca.	48.240 m ²
öffentliche Grünflächen	ca.	2.150 m ²
Flächen für Naturschutz (Ausgleichsmaßnahmen)	ca.	1.100 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.970 m ²
private Verkehrsflächen	ca.	250 m ²
geplante Wohneinheiten	ca.	30

II) Örtliche Bauvorschrift

Um ein möglichst attraktives und ausgewogenes Gesamtbild des Baugebietes „Wittkopsweg-West“ zu erzielen, wird gemäß § 56 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Ortsrandbebauung sowie ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

Für die Firsthöhen der Gebäude wurden Obergrenzen bestimmt, um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen. Dies gilt ebenfalls für die vorgegebene Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe.

Dächer und Fassaden als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Ortsteiles entscheidend. Daher wurden insbesondere was die Dachformen und -neigungen sowie die Materialien der Dächer und Fassaden angeht konkrete Vorgaben gemacht, die ein ausgewogenes Ortsbild gewährleisten aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen zulassen.

Auch die Farbe der Dacheindeckung prägt das Erscheinungsbild eines Siedlungsgebietes sehr stark. Daher wurden dem Charakter der umgebenden Dachlandschaft entsprechend insbesondere für die Hauptgebäude rote Dacheindeckungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon wurden lediglich Solar- und Gründächer sowie Dächer von Wintergärten.

Darüber hinaus wurden die Variationen der Dachgestaltung durch Gauben und Einschnitte beschränkt. Damit soll vermieden werden, daß durch eine Vielzahl von Dachgestaltungen eine Disharmonie im Ortsbild entsteht, die den bisherigen Siedlungscharakter in diesem Bereich stören würde.

Da auch von Garagen und Carports gestalterische Wirkungen ausgehen, wurden diese in die Gestaltungsvorschriften eingebunden. Durch die Vorgabe von Begrünungen sollen die Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten, Biotope und Boden minimiert werden sowie die Gestaltung des Baugebietes als so weit wie möglich in die Landschaft eingebundener Siedlungsbereich erzielt werden. Die höheren Kosten hierfür sind in Abwägung mit dem Nutzen insbesondere als Ausgleich für Flächenversiegelungen gerechtfertigt.

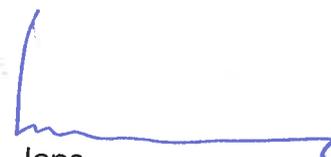
Um den Bauherren möglichst große Spielräume in der Fassadengestaltung einzuräumen, wurden zu Art und Farbe der Materialien keine weiteren Vorgaben gemacht. Lediglich stark wirkende und ein harmonisches Bild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, wurden ausgeschlossen.

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes in den vorwiegend durch Einfamilienhäusern geprägten Gebieten bei. Um eine großzügige Wirkung insbesondere des Straßenraumes unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, sind Einfriedungen nur in einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen. Um einen höheren Anreiz zu „grünen“ Einfriedungen mit Gehölzen zu schaffen, gibt es hierzu Sonderregelungen.

Gifhorn, 08. 07.2003



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlagen

- 1: Ausgleichsfläche
- 2: Pflanzliste

Anlage 1 zur Begründung - Ausgleichsfläche



ANLAGE 1
Bebauungsplan Nr. 20/01 „Wittkopsweg“;
5. Änderung (Wittkopsweg-West)
|| Ausgleichsfläche
(ohne Massstab)

Anlage 2 zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo - platanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus communis	Wilder Birnbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume II. Größe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohren-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt