

**URSCHRIFT**



**Stadt Gifhorn**

Fachbereich Planung und Bauordnung

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 „Großer Kamp“,  
2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

---

Stand: Sitzung

## **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. Grünflächen / Spielplätze
3. Natur und Landschaft / Artenschutz
4. Verkehr / Infrastruktureinrichtungen
5. Landwirtschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Altlasten / Immissionsschutz
8. Sonstige Hinweise

### **D) Realisierung der Planung**

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

### **E) Flächenbilanz**

## **II) Örtliche Bauvorschrift**

### **Anlage:**

- Pflanzliste

## **I) Bebauungsplan**

### **A) Allgemeines**

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

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 41/74 „Großer Kamp“ aus dem Jahre 1978 befindet sich zwischen den Straßen Sonnenweg und Großer Kamp eine bisher noch unbebaute Fläche. Dabei handelt es sich um einen leicht hügeligen, durchgehend bewaldeten Dünenbereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt dort eine Bebauung entlang der Straßen bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> zu. Dies würde jedoch bedeuten, dass die dort vorhandenen erhaltenswerten und straßenraumprägenden Baumbestände gefährdet wären. Außerdem wäre der bewaldete Kernbereich der Fläche als Grünzug gefährdet. Da dies weder im Interesse einer sinnvollen Stadtplanung noch im Interesse der Grundstückseigentümer ist, wird ein anderes Planungskonzept verfolgt.

Dieses Planungskonzept sieht eine veränderte Bebaubarkeit der Fläche vor, dahingehend, dass die wertvollen Eichenbestände an den Straßen weitestgehend erhalten bleiben sollen sowie auch das mittig gelegene Gelände als durchgehender Grünzug bestehen bleibt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Planung sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Er wird im Norden begrenzt durch den Sonnenweg und im Süden durch die Straße Großer Kamp. Im Osten sowie im Westen schließen sich weitere Wohngebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung an.

Die Fläche stellt sich derzeit als unbebauter und bewaldeter Dünenzug dar.

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

Die Stadt Gifhorn ist im Entwurf des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2006 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen.

Das RROP weist Gifhorn darüber hinaus als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Tourismus aus.

### **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 dieser Nutzung vorgesehen ist, ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt für den Geltungsbereich „Erhalt und Pflege des Ortsbild besonders prägender Grün- und Freiflächen“.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 weist den Geltungsbereich als „Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, Biotoptyp Wald“ aus, gibt aber keine weitere Empfehlung im Maßnahmen- und Entwicklungsplan.

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

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 41/74 „Großer Kamp“ setzt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Zulässig sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise. Die Mindestgröße der Bauplätze muss 1.500 m<sup>2</sup> betragen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,15 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,2 festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen geändert.

## **7. Städtebauliche Zielvorstellung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Großer Kamp“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift soll die vorhandene Waldfläche so schonend wie möglich bebaut werden. Daher soll die Mindestgrundstücksgröße, die eine Parzellierung der Gesamtfläche zur Folge hätte, aufgehoben und die Bebaubarkeit verdichtet werden. Andererseits wird dafür eine ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Fläche, also fast die Hälfte des gesamten Plangebietes, als zusammenhängender Grünzug gesichert und von Bebauung gänzlich freigehalten. Gestalterische Vorgaben sollen ein Einfügen der Neubauten in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsbereich sicherstellen.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

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

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Großer Kamp“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) daher auch weiterhin ausgeschlossen. Dies entspricht der umgebenden Nutzungsstruktur.

Aus Gründen eines unbeeinträchtigten Orts- und Straßenbildes wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) von ebenfalls 0,3 festgesetzt. Diese GRZ stellt quasi eine Verdoppelung der bisher möglichen baulichen Nutzung auf den verbliebenen Baugrundstücken dar. Dies rührt daher, dass die Wohngebietsnutzung im Plangebiet flächenmäßig ungefähr halbiert wurde, um einen möglichst großen Grünzug zu erhalten. Diese Fläche wird somit der bisher möglichen baulichen Nutzung entzogen. Um also die bestehenden Baurechte nicht bzw. nicht zu sehr einzuschränken, wurde daher die bisherige GZR, die bei 0,15 lag, entsprechend erhöht.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % wird zugelassen, um besonders für die Grundstücke am Großen Kamp genug Fläche für die Zufahrten zu den Bauflächen zu gewährleisten.

Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit jeweils maximal 2 Wohnungen. Zur Vermeidung einer zu großen Verdichtung erfolgt darüber hinaus die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Dies sind am Großen Kamp 500 m<sup>2</sup> und am Sonnenweg 800 m<sup>2</sup>, um dort die Reihe der vorhandenen, größeren Grundstücke fortzuführen. Dies ist erforderlich, da die ohnehin schon komprimierte Bebauung nicht noch weiter verdichtet werden soll. Eine noch kleinteiligere Parzellierung, die der umgebenden, eher großzügigen Einfamilienhausbebauung nicht gerecht würde, soll damit vermieden werden.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den vorgesehenen Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und ermöglichen eine durchaus gut bemessene Bebauungstiefe von 15 bzw. 18 Metern, die mit der zulässigen Grundflächenzahl korrespondiert.

Die Festsetzungen von Zweiwohnungsklausel, Mindestgrundstücksgröße, Grundflächenzahl und Baugrenzen erfolgen aus besonderen städtebaulichen Gründen, die ein Einfügen in den vorhandenen Siedlungscharakter, der von Einfamilienhäusern geprägt ist, gewährleisten.

Um ein ansprechendes Straßen- und Ortsbild zu erreichen und möglichst viel des vorhandenen Baumbestandes insbesondere im Straßenbereich zu erhalten, wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen nur bis zu einer bestimmten Größe (15 m<sup>2</sup>) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zur Vermeidung übermäßiger Flächenversiegelungen ist je Grundstück eine Zufahrt in maximal 3 m Breite zulässig. Ebenfalls zur Verringerung der Flächenversiegelung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster) auszuführen sind.

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung sollen vor allem möglichst optimale Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie (z.B. durch Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen) geschaffen werden und somit die Bauherren dazu angeregt werden, entsprechende Anlagen auf ihren Gebäuden vorzusehen. Damit wird dem Belang der Nutzung erneuerbarer Energien, wie ihn das Baugesetzbuch vorschreibt, Rechnung getragen. Außerdem soll mit der Vorgabe der Hauptfirstrichtung ein harmonisches Siedlungsbild erzielt werden. Damit wird eine zu große optische „Wichtigkeit“ der in den Dünenbereich gebauten Häuser vermieden, dahingehend, dass straßenseitig die niedrigeren Traufseiten der Hauptgebäude in Erscheinung treten.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Dünenbereich mit Höhenunterschieden bis zu ca. 3 Metern handelt, soll eine angepasste Bebauung initiiert und somit vermieden werden, dass großflächige Abgrabungen entstehen. Daher wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zur Änderung der natürlichen Geländehöhe grundsätzlich unzulässig sind. Darüber hinaus sollen diese Vorgaben zur Schaffung einer kreativen und harmonisch dem Geländeverlauf angepassten Architektur anregen.

Durch die Vorgabe von wichtigen Gestaltungskriterien wie Dachfarbe und -neigung, Gebäude- und Zaunhöhe im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, soll ein harmonisches, an die vorhandene Siedlung angeglichenes Ortsbild erreicht werden.

Zudem soll der speziellen Morphologie (glaziale Flugsanddüne) des Plangebietes Rechnung getragen werden. Daher wurden den unterschiedlichen Höhenlagen angepasste Festsetzungen gewählt.

Es soll städtebaulich wie auch gestalterisch in Anlehnung an die umgebende Bebauung ein Übergang zwischen der nördlich und südlich vorhandenen Flachdachbebauung und der in den anderen Bereichen anschließenden Einfamilienhausbebauung mit überwiegend geneigten Satteldächern hergestellt werden.

## **2. Grünflächen / Spielplätze**

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen. Ein Spielplatz ist direkt östlich angrenzend im Großen Kamp vorhanden. Ein weiterer befindet sich nördlich des Sonnenweges.

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölzstruktur ist der gesamte Baumbestand im Plangebiet gemäß der städtischen Baumschutzsatzung von 1993 als zu erhalten festgesetzt, was Nachpflanzungen bei Abgang von Gehölzen einschließt. Dies bedeutet, dass selbst bei einer möglichen Unwirksamkeit der Baumschutzsatzung der Bestand an Bäumen im Plangebiet gesichert ist.

#### Private Grünfläche:

Neben der Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes soll innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der Baugrundstücke ein Waldsaum entwickelt werden. Dies soll u.a. dazu dienen, den Kernbereich der bisherigen Waldfläche nicht nur rechtlich von den Baugrundstücken zu trennen, sondern auch eine klare funktionale Unterscheidung herbeizuführen. So dient der Waldsaum quasi als „Rahmen“ zum einen für die Baugrundstücke und zum anderen für die Grünfläche selbst. Eine Breite von 5 Metern wurde dabei für sinnvoll erachtet. Lediglich im Bereich „Großer Kamp“ wurde aufgrund der geringen Breite der Grünfläche der Waldsaum auf 3 m reduziert. Um eine funktionale Trennung zu gewährleisten wurden auch Zaunöffnungen, Pforten oder andere Zugänge von den umgebenden Wohngrundstücken zu der privaten Grünfläche ausgeschlossen.

Darüber hinaus soll durch die Ausbildung eines Waldsaumes eine ökologische Aufwertung der verbleibenden Waldfläche erzielt werden.

Um diese bewaldete Grünfläche einer sinnvollen Nutzung zugänglich machen zu können, wurde festgesetzt, dass unbefestigte Fußwege, Lehrpfade und Anlagen für Spiel, Unterricht und Bewegung, die das Wohnen nicht stören, zulässig sind. Damit soll eine sogenannte „halböffentliche“ bzw. soziale Nutzung z.B. durch Kindergärten oder pädagogische Einrichtungen (Waldkindergarten, Waldklassenzimmer etc.) ermöglicht werden.

Mit diesen Festsetzungen wird überdies den Zielen des Baugesetzbuches (hier insbesondere den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung) sowie denen des Naturschutzgesetzes Rechnung getragen.

### **3. Natur und Landschaft / Artenschutz**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Gifhorn. Der zur Zeit geltende Bebauungsplan Nr. 41/74 „Großer Kamp“ weist den Plangeltungsbereich als Reines Wohngebiet aus. Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> sowie eine GRZ von 0,15 bei eingeschossiger Bauweise und einer GFZ von 0,2 festgesetzt. Die Bauflächen verlaufen entlang des Sonnenweges und der Straße „Großer Kamp“. Zwischen den Bauflächen und den Straßenflächen ist ein 10 bzw. 5 m breiter Streifen wie folgt festgesetzt: „Vorhandener Baumbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 zu erhalten“. Diese Festsetzung erfolgte im Jahr 1978, als das Bundesbaugesetz galt. Diese Festsetzung entspricht dem heutigen § 9 Abs.1 Nr.25a und b des Baugesetzbuches und setzt somit ein Pflanzgebot bzw. eine Pflanzbindung fest.



Weiter ist festgesetzt: „Im Bereich der Waldfläche, zwischen dem Sonnenweg und der Planstraße B (*heutiger Großer Kamp*), ist der natürliche Baumbestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten und zu erneuern. Eine Entfernung von Bäumen ist nur zulässig, wo es zur Errichtung und Nutzung der Gebäude unbedingt erforderlich ist.“

Bereits dieser Bebauungsplan hatte somit zum Ziel, die Fläche für eine Bebauung zugänglich zu machen. Auswirkungen der beabsichtigten Bebauung wurden im damaligen Planverfahren abgehandelt.

Durch diese Vorgaben sollte eine, den Baumbestand möglichst schonende Bebauung erzielt werden. In der Praxis zeigte sich jedoch, dass dennoch eine Bebauung bei weitestgehender Entfernung von Bäumen realisiert wurde. Die Festsetzung, dass der Baumbestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten zu unterhalten ist, hat sich als nicht zielführend erwiesen. Dies wurde bei den in den letzten Jahren ausgeführten Bauvorhaben am Sonnenweg deutlich. Die Ziele des bisherigen Bebauungsplanes konnten somit nicht verwirklicht werden.

Aus diesem Grund soll der bestehende Bebauungsplan überarbeitet werden. Dabei sollen die überbaubaren Flächen und die Bebauung „komprimiert“ werden, damit eine größere, und vor allem zusammenhängende Grünfläche erhalten werden kann. Dies ist nicht nur in öffentlichem Interesse sondern auch im Interesse der Grundstückseigentümer.

Die Bereiche der überbaubaren Flächen entlang der Straßen werden verkleinert. Um dabei keine Reduzierung der bestehenden Baurechte an sich und damit eine mögliche Entschädigungspflicht gegenüber der Grundstückseigentümer auszulösen, wird die Grundflächenzahl entsprechend erhöht (von 0,15 auf 0,3), so dass das Maß der baulichen Nutzung in etwa gleich bleibt. In der Summe bleibt daher auch die zulässige Bodenversiegelung gleich.

Mit der vorliegenden, veränderten Planung wird zudem der Verbrauch an Grund und Boden reduziert, indem es gelingt, eine sinnvolle Bebauung eines innerstädtischen Bereiches zu realisieren und dabei einen größeren Bereich (annähernd die Hälfte des Plangebietes) gänzlich von Bebauung bzw. intensiver Gartennutzung freizuhalten und als in sich geschlossene, bewaldete Grünfläche zu erhalten. Damit wird den Zielen des Baugesetzbuches als auch des Naturschutzgesetzes nachgekommen und auch den Empfehlungen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn von 1995 so weit wie möglich gefolgt.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes erfahren infolge der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen, da eine Bebauung zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits zulässig ist. Im Vergleich zu der derzeit möglichen Bebauung stellt die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehene Bebauung eine Verbesserung auch des Ortsbildes dar.

Insofern sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die in einem Verfahren nach § 13a BauGB ohnehin nicht vorgesehen sind, nicht in Betracht zu ziehen.

Eine weitere Konsequenz aus dem hier angewendeten Verfahren nach § 13a BauGB ist, dass eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht angefertigt wird.

### Artenschutz

Im März 2011 hat das Büro „Biodata“ aus Braunschweig im Auftrag der Stadt Gifhorn einen Ökologischen Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange erstellt. Dieser Fachbeitrag kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Die Untersuchung kommt zu folgender Bewertung hinsichtlich der Artenschutzbelange:

#### Tierarten:

*Das mit Waldbäumen bestandene Grundstück ist Teil des Lebensraumes des Eichhörnchens; welches vielfach bei der Nahrungssuche auch in Siedlungsbereiche des Menschen vordringt. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art, welche im Gegensatz zu den Nahrungshabitaten dem gesetzlichen Schutz unterliegen, sind auf dem zu betrachtenden Plangebiet nicht vorhanden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird somit bezüglich des Eichhörnchens nicht ausgelöst.*

*Konkrete Hinweise auf Besiedlung des Vorhabensgebietes durch Fledermäuse liegen nicht vor. Das Angebot an Strukturen, welche sich potentiell als Quartier für Tiere dieser Artengruppe eignen, ist sehr gering, beschränkt sich auf zwei ganz oder teilweise abgestorbene Bäume im Nordwesten bzw. Nordosten des Areals. ... Ob diese Elemente tatsächlich von Fledermäusen in irgendeiner Weise als Quartier - Tagversteck, Zwischenquartier, Wochenstube o.ä. – genutzt werden und damit als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne von § 44 Abs. 3 BNatSchG zu gelten haben, bedürfte einer gezielten Überprüfung. Nach den Beobachtungen am Verhalten der Buntspechte an den Baumlöchern kann eine Quartiernutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden, erscheint aber als eher unwahrscheinlich.*

*Aus Vorsorgegründen empfiehlt es sich, mindestens eine gezielte Kontrolle (Detektorbegehung, vorzugsweise während der sog. Schwärmphase) auf Nutzung der genannten Strukturen als Fledermaus-Quartier durchzuführen. Eine Sichtkontrolle scheidet aus Sicherheitsgründen aus, da ein Besteigen des weitgehend abgestorbenen Baumes ein zu großes Unfallrisiko birgt.*

*Ansonsten muss eine biologische Baubegleitung beim Holzeinschlag erfolgen, d.h. zum Zeitpunkt der Fällarbeiten muss ein fachkundiger Biologe vor Ort sein, um evtl. aufgefundene Tiere zu bergen.*

*Im Vorhabensbereich wurden neun Vogelarten festgestellt von denen sieben in dieser Saison möglicherweise im Gebiet brüten. Da alle Arten alljährlich neue Nester zur Brut anlegen, fallen ihre Fortpflanzungsstätten nach dem Ausfliegen der Jungvögel (oder Aufgabe der Brut) nicht mehr unter den gesetzlichen Schutz. Analoges gilt für evtl. angelegte Bruthöhlen des Buntspechtes, sofern jene nicht von anderen gesetzlich geschützten Tierarten, z.B. Fledermäusen, als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte angenommen werden. Wiederholt genutzte Nistanlagen, wie z.B. Greifvogelhorste, sind im Gebiet nicht vorhanden.*

*Konflikte mit artenschutzrechtlichen Belangen bezüglich der Vögel entstehen mit der geplanten, durch die Änderung des Bebauungsplanes rechtlich abzusichernden Bebauung des Grundstückes nicht, wenn die Beseitigung der vorhandenen Gehölze außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird, vorzugsweise während der Wintermonate. Die Verkleinerung der Lebensräume der betroffenen Vogelarten ist rechtlich zulässig, da davon ausgegangen werden kann, dass im näheren Umfeld – insbesondere in den gehölzbestandenen Teilen südlich des Planungsgebietes – ausreichend Ausweichfläche vorhanden ist. Eine erhebliche Schwächung der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten ist nicht zu erwarten.*

#### Farn- und Blütenpflanzen:

*Autochtone Vorkommen der Eibe sind aus dem Landschaftsraum nicht bekannt ... . Somit kann als gesichert gelten, dass die auf dem Grundstück wachsenden Jungbäume von in umliegenden Gärten gepflanzten Individuen abstammen. Deren Herkunft und Abstammung sind zweifelhaft. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich bei diesen statt um Wildformen um genetisch verändertes Zuchtmaterial handelt, was am Wuchs der von ihnen abgeleiteten Jungpflanzen im untersuchten Gebiet nicht erkennbar ist.*

*Als „worst case“-Annahme müssen aus formalrechtlichen Gründen die auf der Fläche wachsenden Eiben als wildwachsende Formen einer heimischen Art im Sinne von § 7 BNatSchG betrachtet werden, so dass der Schutz nach § 44 BNatSchG greift. Dabei ist es rechtlich unerheblich, dass der Standort mit seinem Podsol-Boden untypisch für die Art ist, welche ... zu den Frischezeigern und Schwachsäure- bis Schwachbasenzeigern zählt.*

*Für die Stechpalme liegt die Vorhabensfläche innerhalb des natürlichen Verbreitungsgebietes; auf Podsolböden ist die Art standortheimisch... . Im Gifhorner Raum kommt die Sippe weit verbreitet vor... .*

*Für die Bestände im Planungsgebiet ist nach Lage der Wuchsstellen und dem relativ geringen Alter der Pflanzen ein natürliches Vorkommen anzuzweifeln. Gleichwohl gilt auch in diesem Fall – wie bei der Eibe - , dass von wildwachsenden Formen einer heimischen Art auszugehen ist, die somit dem gesetzlichen Schutz unterliegen.*

*Die Beseitigung der auf dem Grundstück vorhandenen Eiben und Stechpalmen für die geplante Bebauung bedarf somit einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.*

*Eine erhebliche Schwächung einer natürlichen Population der Eibe geht mit der Beseitigung des Bestandes auf der Vorhabensfläche nicht einher. Auch bei der Stechpalme ist aufgrund ihrer weiten Verbreitung im Gifhorner Raum nicht von einer Schädigung der lokalen Population auszugehen.*

*Bei Beachtung der genannten Sicherungsmaßnahmen können die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG als berücksichtigt gelten. Ein Biodiversitätsschaden im Sinne des Umweltschadengesetzes ist nicht zu besorgen, da es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung einer lokalen Population der betroffenen Arten kommen wird.*

Hierzu ist anzumerken, dass die erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung der vorhandenen Eiben und Stechpalmen von der unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde.

Ende Mai 2011 wurde als Ergänzung des ökologischen Fachbeitrags eine sogenannte Ausflugskontrolle durch das Büro Biodata durchgeführt. Dabei wurde das Grundstück mittels zweier Ultraschallwandler auf Fledermausrufe hin abgehört. Die Ergebnisse sind in der „Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen der Berücksichtigung von Artenschutzbelangen“ dargelegt. Folgendes wurde festgestellt:

#### Fledermaus-Vorkommen

*Eine Nutzung der im Gehölzbestand auf der Liegenschaft vorhandenen Höhlen und Spaltenverstecke hinter der in Teilen abstehenden Rinde einer abgestorbenen Eiche als Quartier von Fledermäusen konnte nicht ermittelt werden.*

*Während der Kartierzeit wurden beim Nahrungsflug drei Fledermäuse im Gebiet angetroffen: 2 Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*), 1 Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Alle drei Tiere flogen aus nördlicher Richtung ins Gebiet ein. Weitere drei Zwergfledermäuse und ein Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) passierten den Bereich gleichfalls von Norden nach Süden.*

#### Zufallsfeststellung zum Buntspecht

*Bei den Gebietsuntersuchungen im März 2011 ergaben sich Hinweise auf eine mögliche Brut des Buntspechtes (*Dendrocopus major*) in dem Gehölzbestand der Liegenschaft. Im Zuge der nun durchgeführten Fledermaus-Erfassungen konnte per Zufallsfund der Brutverdacht bestätigt werden: Die Nisthöhle befindet sich wie angenommen in einer teilweise abgestorbenen Kiefer (im Nordwesten des Plangebietes). Es konnten sowohl Bettelrufe der Jungvögel wie auch Futter eintragende Altvögel erfasst werden.*

### Bewertung hinsichtlich der Artenschutzbelange

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 sind in relativ geringer Zahl Strukturelemente in Form von Spechthöhlen und Spalten hinter abgeplatzter Baumrinde vorhanden, welche bestimmten Fledermausarten als Tagversteck oder Quartier dienen können. Bei einer durchgeführten Kontrollerfassung ist eine aktuelle Besiedlung dieser Habitatteile nicht nachgewiesen worden. Eine kontinuierliche Quartiernutzung scheint somit nicht gegeben zu sein.*

*Da gerade die in menschlichen Siedlungsgebieten nicht selten anzutreffenden Zwergfledermäuse zu spontanen Quartierwechseln neigen, kann nicht mit endgültiger Sicherheit ausgeschlossen werden, dass zumindest einzelne Tiere zeitweise ein Quartier im Planungsgebiet beziehen.*

*Der Gehölzbestand nimmt weiterhin die Funktion eines Nahrungshabitates und Leitstruktur für Fledermäuse wahr. Nach den Beobachtungen besteht eine Flugroute von mindestens zwei Arten – Zwergfledermaus, Großer Abendsegler – vermutlich zwischen dem Bereich am Gifhorner Schloss und dem Areal am „Eyßelgehege“.*

*Da nach gegenwärtigem Planungsstand vorgesehen ist, einen wesentlichen Teil des Baumbestandes innerhalb des B-Plangebietes zu erhalten, wird die Funktion als Leitstruktur mit hoher Wahrscheinlichkeit auch bei einer teilweisen Bebauung des Geländes gewahrt bleiben. Ebenso wird es weiterhin möglich sein, dass Einzeltiere – wie bisher – in diesem Bereich ihre Nahrungsflüge durchführen. Konflikte mit den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes sind in dieser Hinsicht nahezu ausgeschlossen.*

*Bezüglich der als Quartier potentiell geeigneten Strukturelemente ist nach den Untersuchungsergebnissen gleichfalls von keinem Verbotstatbestand nach den Artenschutzbestimmungen auszugehen, da die Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im Sinne von § 44 Abs. 3 BNatSchG nicht nachgewiesen werden konnte. Dabei ist zu beachten, dass nach einer Einzelkartierung keine abschließende, gesicherte Aussage möglich ist.*

*Die Belange des Artenschutzes bezüglich der Fledermäuse bleiben aber sicher gewahrt, wenn die beiden betroffenen Bäume ... nebst einiger weiterer im direkten Umfeld wie geplant erhalten bleiben.*

*Sollte sich im Laufe des weiteren Verfahrens eine Notwendigkeit zum Fällen der Bäume ergeben, ist eine biologische Baubegleitung beim Holzeinschlag dringend angeraten, d.h. zum Zeitpunkt der Fällarbeiten muss ein fachkundiger Biologe vor Ort sein, um eine Beseitigungskontrolle durchzuführen und evtl. aufgefundene Tiere zu bergen.*

Ergänzungen oder Änderungen der Planung ergeben sich hierdurch nicht.

### Schutzgut Mensch

Hierzu wird auf Punkt B) 7. Altlasten / Immissionsschutz verwiesen.

### Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird vom Rest einer Binnendüne eingenommen und weist ein sehr bewegtes Kleinrelief auf. Der Boden ist durch Bebauung bisher nicht überprägt; Baurechte bestehen jedoch und hätten – auch unter Beseitigung der Dünen – jederzeit umgesetzt werden können. Bei dem Boden handelt es sich überwiegend um Auesedimente und fluviatile Ablagerungen wie Talsande und Flugsanddünen, als Bodentyp steht Podsol an.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird eine Verbesserung der bisher möglichen Bodennutzung erreicht, indem ein großer Bereich gänzlich von Bebauung freigehalten sowie eine dem Gelände angepasste Bebauung vorgegeben wird.

### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser wird durch die vorliegende Planung nicht stärker belastet als bei Umsetzung des bisherigen Baurechts. Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung wird die bisher zulässige Bebauung komprimiert, so dass ca. die Hälfte des Plangebiets gänzlich unbeeinträchtigt von Bebauung bleibt.

### Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat die Funktion eines kleinräumigen Klimapuffers. Wichtiges Ziel dieses Bebauungsplanes gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ist der Erhalt einer zusammenhängenden bewaldeten Grünfläche und somit auch der weitestgehende Erhalt der Funktion dieser Fläche für das Schutzgut Klima / Luft in diesem Quartiersbereich. Aufgrund der lockeren Bebauung und der guten Durchgrünung mit Waldgehölzen werden die Luftqualität sowie die bioklimatischen Bedingungen des Plangebietes insgesamt günstig bleiben.

### Schutzgut Landschaft (Vielfalt, Eigenart, Schönheit)

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet wird geprägt durch ein waldähnliches Siedlungsgehölz, dessen Baumbestand sich hauptsächlich aus Kiefern und an den Randbereichen aus Eichen zusammensetzt; eingestreut sind Fichten und Birken. Eine inoffizielle Nutzung (es handelt sich um ein Privatgrundstück) erfolgt derzeit offensichtlich als Spazierareal durch die Nachbaranlieger. Durch entsprechende Festsetzungen (Erhalt des Kernbereiches als Grünfläche; Festsetzung der Bäume gemäß der städtischen Baumschutzsatzung sowie einiger besonders wertvoller Einzelbäume) wird der Baumbestand so weit wie möglich erhalten.

Belange des Immissionsschutzes werden unter „B) 7. Altlasten / Immissionsschutz“ behandelt.

Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind von der Planung nicht betroffen.

#### **4. Verkehr / Infrastruktureinrichtungen**

Das Plangebiet ist insgesamt über die bestehenden Straßen Großer Kamp und Sonnenweg gut an das Verkehrsnetz der Stadt Gifhorn angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung der neu aufzuteilenden Wohngrundstücke erfolgt direkt über diese Straßen.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Gifhorn befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 400 - 500 m) zum Plangebiet am Calberlaher Damm sowie am Isenbütteler Weg. Ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz verläuft direkt am Plangebiet.

Schulische und sportliche sowie Freizeit-Einrichtungen (Jugendbegegnungsstätte, Kreisvolkshochschule) befinden sich in relativer Nähe zum Plangebiet (ca. 500 - 800 m) an der Carl-Diem-Straße bzw. Freiherr-vom-Stein-Straße. Versorgungseinrichtungen wie Geschäfte und Lebensmittelmarkt sind in der Isenbütteler Straße und in der Herzog-Ernst-August-Straße ebenfalls in noch fußläufig erreichbarer Entfernung.

#### **5. Landwirtschaft**

Von der vorliegenden Bauleitplanung sind keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

#### **6. Ver- und Entsorgung**

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

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

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

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 von November 2002 sowie das Merkblatt ATV-DVWK M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt von Mai 2004 – zu berücksichtigen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den angrenzenden, nicht im Plangebiet liegenden, öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt wie bisher über eine konventionelle Ableitung.

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. 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 (Abwassertechnische Vereinigung - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die am Plangebiet liegenden öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Betreiber. Jedoch ist für einen rechtzeitigen Ausbau des jeweiligen Versorgungsnetzes die frühzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung der Neubaugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Grundstückseigentümer selbst zu regeln und rechtzeitig mit den jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsbetrieben abzustimmen ist.

Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bau von Wärmepumpen eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn erforderlich ist.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen 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 an- und abfahren können.

## **7. Altlasten / Immissionsschutz**

### Altlasten

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



## Immissionsschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vorbelasteten Bereich, dessen Umgebung vollständig und dicht bebaut ist. Der Sonnenweg, an den das Plangebiet im Norden angrenzt, ist ein seit langem bestehender Verkehrsweg. Er weist lt. Verkehrsentwicklungsplan von 2002 eine Analysebelastung von 4.000 Kfz je Werktag und eine Prognosebelastung (Netzfall 2 für 2015) von 4.150 Kfz je Werktag in dem betreffenden Bereich auf. Das liegt in etwa bei der gleichen Belastung wie z.B. bei dem Lehmweg, dem Wilscher Weg, der Blumenstraße oder dem II. Koppelweg und entspricht somit der Funktion einer Wohnsammelstraße bzw. innerstädtischen Verbindungsstraße.

Um jedoch bei der städtebaulichen Planung zu diesem Bebauungsplan die Situation bezüglich des Straßenverkehrslärm gerecht abwägen zu können, wurden auf Grundlage einer Handreichung zur Berechnung schalltechnischer Immissionen für den Sonnenweg die möglichen Beurteilungspegel überschlägig abgeschätzt. Dies erfolgte auf Basis eines Berechnungsmodells für die RLS 90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen von 1990).

Dabei wurde die für 2015 prognostizierte Verkehrsbelastung von 4.150 Kfz zugrunde gelegt und u.a. der künftige Gebäudeabstand sowie die Höhenlage des Geländes berücksichtigt.

Demnach ergibt sich ein Beurteilungspegel von 59,1 dB(A) tags und 51,8 dB(A) nachts. Bezogen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) würde dies eine Überschreitung 0,1 dB(A) tags und 2,8 dB(A) nachts bedeuten.

Anzumerken ist, dass es sich bei der DIN 18005 lediglich um eine Orientierungshilfe bei der städtebaulichen Planung handelt, nicht aber um unbedingt einzuhaltende Grenzwerte. Hier ist der bestehenden Siedlungs- und Verkehrssituation Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Um jedoch einen bestmöglichen Schallschutz für die Neubebauung zu erzielen, wurde die Festsetzung getroffen, dass die Außenwandbauteile der neu zu errichtenden Gebäude ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen müssen.

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt in der Regel Fenster mit einem Schalldämm-Maß von 30-34 dB(A) eingebaut werden, was der Schallschutzklasse 2 entspricht. Ebenso werden diese Anforderungen i.d.R. durch die heute üblichen Außenwandbauteile (Wände und Dächer) erfüllt.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Lärmschutz im Bereich des Sonnenweges Rechnung getragen. Damit ist sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Zudem kann eine Verbesserung der Schallsituation innerhalb der Gebäude aufgrund der Bauweise durch eine entsprechende Grundrissgestaltung (z.B. durch Verlegung von Schlaf- und Wohnräumen an die straßenabgewandten Seiten) erzielt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder –wand oder dergleichen) sind in diesem fast komplett bebauten, innerstädtischen Siedlungsbereich nicht möglich.

Die Verkehrsbelastung der ringförmigen Straße „Großer Kamp“ ist nicht erheblich und kann daher vernachlässigt werden, da es sich hierbei um eine ruhige Wohnstraße handelt, die ausschließlich von den Anwohnern als Zu- und Abfahrt zu ihren Grundstücken genutzt wird. Daher sind für diesen Bereich keine weiteren Festsetzungen bezüglich des Schallschutzes erforderlich.

Im näheren Umfeld des beplanten Siedlungsgebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe, die zu Beeinträchtigungen des Plangebietes führen könnten. Diesbezüglich sind zum Immissionsschutz keine weiteren Vorkehrungen erforderlich.

Bei der Beurteilung der Lärmsituation ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um einen weitestgehend bebauten, innerstädtischen Bereich handelt und die Grundstücke entlang des Sonnenweges lediglich Baulückencharakter aufweisen. Von daher ist die Bebauung dieses Bereiches unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und einer sinnvollen Verdichtung von besonderem städtebaulichem Interesse. Zudem werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine neuen Baurechte geschaffen und auch keine Änderungen der Verkehrssituation initiiert, so dass durch diesen prinzipiell keine Änderung der bereits vorhandenen Situation eintreten wird.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Immissionsschutzes neben den gewählten Festsetzungen keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

## **8. Sonstige Hinweise**

Durch Grundstücksteilungen dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der GRZ und GFZ sowie der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um den Rest einer Binnendüne mit Sand- bzw. Podsolböden handelt, wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Ferner ist der Artenschutz zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aktuell Vorkommen gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen worden. Von einigen Tierarten wird das Gebiet lediglich als Nahrungshabitat genutzt, für Fledermäuse und einige Vogelarten ist vom Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen. Weiterhin kommen zwei Gefäßpflanzenarten vor, wobei für eine Sippe – die Eibe – zweifelhaft ist, ob es sich um Wild- oder Zuchtformen handelt.

Die mit der vorliegenden Bauleitplanung rechtlich abzusichernde Bebauung führt zu einer Beseitigung der spezifischen Tierlebensräume sowie der Pflanzenbestände. Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich, dass für die Bebauung notwendige Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, weiterhin potentielle Quartiere von Fledermäusen zuvor auf Besiedlung überprüft werden oder die Fällarbeiten von einem Fachbiologen begleitet werden, um Individualverlust zu vermeiden.

Die im Gebiet wachsenden gesetzlich geschützten Pflanzen sollten so weit wie möglich umgepflanzt werden, wobei die Eiben wegen ihrer zweifelhaften Herkunft nicht in die freie Landschaft verbracht werden sollten, sondern ausschließlich auf innerstädtische Grünanlagen.

## **D) Realisierung der Planung**

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

Die Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke erfolgt direkt über den Sonnenweg bzw. über die Straße Großer Kamp. Erschließungsanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden. Ein Anschluss der Baugrundstücke an die Ver- und Entsorgungsanlagen ist durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu organisieren.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die künftigen Baugrundstücke sowie die verbleibende Fläche für den Grünzug sind Privateigentum und werden von den Eigentümern selbst vermarktet.

### **3. Kosten / Finanzierung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen die üblichen Personal- und Sachkosten.

### **4. Archäologie**

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

## E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet:</b>	ca.	13.185 m <sup>2</sup>
<u>Bisherige Nutzung:</u> Reines Wohngebiet	ca.	13.185 m <sup>2</sup>
<u>Geplante Festsetzungen:</u> Allgemeines Wohngebiet	ca.	7.292 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca.	5.893 m <sup>2</sup>
davon Waldsaum ca. 2.030 m <sup>2</sup>		
geplante neue Wohneinheiten	ca.	10

## II) Örtliche Bauvorschrift

Um ein möglichst attraktives und harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes zu erzielen, wird gemäß § 56 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NBauO eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) in den Bebauungsplan Nr. 41 „Großer Kamp“, 2. Änderung aufgenommen. Hierdurch soll ein gestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen, angrenzenden Bebauung sowie ein harmonisches Einfügen in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht werden. Dabei wird lediglich ein Rahmen abgesteckt.

### **zu § 1 – Geltungsbereich / Allgemeines**

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift gilt nur für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 „Großer Kamp“, 2. Änderung um hier ein gestalterisch möglichst harmonisches Ortsbild zu erzielen.

Auch die Gebäudehöhen sind in der vorliegenden ÖBV geregelt. Um dem unterschiedlichen Geländeverlauf des Dünenzuges Rechnung zu tragen, werden die Bezugshöhen individuell für jeden Bauplatz festgelegt.

Um bei den Vorgaben zur farblichen Gestaltung möglichst konkrete Ziele und Richtlinien geben zu können, wurde die Farbkarte RAL-840-HR als Orientierung gewählt.

## zu § 2 - Gebäudehöhen

Um eine dem Ortsbild und der angrenzenden Bebauung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wurden Obergrenzen für die Firsthöhen der Gebäude bestimmt. Es ist ausdrücklich gewollt, eine Bebauung, die sich dem vorhandenen Dünengelände anpasst, zu realisieren. Daher wurden im Bereich des Sonnenweges, wo die größten Höhenunterschiede (bis ca. 3 m) zum Straßenniveau auftreten, entsprechend höhere Traufen und Firste zugelassen als am Großen Kamp. Insgesamt soll eine eingeschossige Bebauung (mit ausgebauten Dachgeschossen) ermöglicht werden. Um eine Hangbebauung am Sonnenweg realisieren zu können, wurden hier die Trauf- und Firsthöhen entsprechend erhöht, aber dennoch auf einem Niveau gehalten, das sowohl dem ansteigenden Gelände als auch der gegenüberliegenden niedrigen Bebauung Rechnung trägt. Durch die Vorgabe einer straßenparallel verlaufenden Firstrichtung wird die optische Höhe der Neubauten ebenfalls begrenzt.

Damit auch die Proportionen gewahrt bleiben, wurde für die Traufhöhen der Gebäude am Sonnenweg ein Höhenbereich von maximal 7 m vorgegeben, der einzuhalten ist und der dennoch einen angemessenen Spielraum für Geschosshöhenvariationen (z.B. split-level oder Galerien) zulässt. Dabei dürfen die Gebäude straßenseitig optisch nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten, wobei ein auf Straßenniveau gelegenes Garagengeschoss als Vollgeschoss anzusehen ist. Damit soll vermieden werden, dass durch „geschickte“ Höhenplanung mehrgeschossige Gebäude entstehen, die optisch das Siedlungsbild überfrachten und somit stören würden.

## zu § 3 – Dächer

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

1. Die im Umfeld des Plangebietes übliche Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung um die 45 Grad. Gebäude mit Flachdächern begrenzen sich auf zwei in sich geschlossene Wohnquartiere. Um eine der überwiegenden, umgebenden Bebauung Rechnung tragende, harmonische Dachlandschaft zu erhalten, wurden gänzlich andere Dachformen und Neigungswinkel soweit eingeschränkt, dass einerseits das Ortsbild gewahrt bleibt, andererseits aber den Bauherren ein noch möglichst großer Spielraum zur Dachgestaltung bleibt. Daraus folgert, dass Gebäude mit beidseitig gleichen Dachneigungen zwischen Neigungen von 25-45 Grad zugelassen sind. Um auch weitere Gestaltungsvarianten durch Wintergärten zu ermöglichen sowie ökologischen Belangen durch Gründächer Rechnung zu tragen, sollen diese ebenfalls zugelassen werden.

2.-3. Mehr noch als die Dachformen und Dachneigungen prägt die Farbe der Dacheindeckung das Erscheinungsbild eines Siedlungsbereiches. Daher wurden dem Charakter der umgebenden Dachlandschaft entsprechend für die Hauptgebäude Dachsteine in den Farben Naturrot bis Ziegelrot sowie Anthrazit vorgegeben.

In neuerer Zeit werden zunehmend Dachsteine mit Engoben, Glasuren oder sonstigen Behandlungen angeboten, die angeblich den Pflegeaufwand der Steine reduzieren sollen. Durch diese Materialbeschaffenheit werden jedoch glänzende, schimmernde, farblich changierende oder spiegelnde Effekte erzielt, die das ansonsten harmonische, relativ natürlich wirkende Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen können. Daher wurden alle Maßnahmen, die einen solchen Effekt der Dachoberfläche bewirken, ausgeschlossen. Ziel ist eine optisch harmonische Dachlandschaft in dem für Gifhorn typischen Erscheinungsbild des unbehandelten Tons.

Da auch anthrazitfarbene Dachsteine im Umfeld des Plangebietes durchaus gebräuchlich sind und diese optisch nicht so hervortreten wie z.B. farbige Dächer, wurden auch diese dunklen Eindeckungen in dem Geltungsbereich dieser Satzung zugelassen.

Um auch eine moderne und abwechslungsreiche Architektur zu ermöglichen, können auch verglaste Flächen zugelassen werden.

Zur Förderung einer nachhaltigen Energienutzung werden auch Solaranlagen (wie z.B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Solarziegel) zugelassen.

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

Glasflächen, Gründächer und auch Solaranlagen gehören mittlerweile zum alltäglichen Ortsbild. In ihrer optischen Wahrnehmung werden sie vom durchschnittlichen und unbedarften Betrachter nicht mehr als ungewohnt, fremd oder gar verunstaltend wahrgenommen. Bunte Dachsteine wie z.B. in den Farben Hellblau, Lila, Gelb 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.

Die Zulassung von Glasflächen, Gründächern und auch Solaranlagen wird dagegen aus den genannten Gründen für vertretbar erachtet. Das städtebauliche Ziel einer möglichst harmonischen und seit alters her regional typischen Dachlandschaft, auf der das Auge des Betrachters „ruhen“ kann, wird dadurch nicht gefährdet oder in Frage gestellt.

#### zu § 4 – Fassadenmaterialien

Zu den Fassadenmaterialien wurden nur wenige Vorgaben gemacht. So wurden lediglich stark wirkende und ein harmonisches Bild störende Materialien, wie glänzende, reflektierende oder spiegelnde Oberflächen, ausgeschlossen. Zu Art und Farbe der Materialien wurden keine weiteren Vorgaben gemacht, um den Bauherren möglichst große Spielräume in der Fassadengestaltung einzuräumen. Denn in der Regel tritt die Fassadengestaltung durch die nachfolgende Bepflanzung und Begrünung der Gärten und Straßen etwas zurück.

#### zu § 5 – Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und somit zum Gesamtbild eines Siedlungsbereiches bei.

Um eine großzügige Wirkung des Siedlungsbereiches und somit insbesondere des Straßenraumes zu erreichen, aber auch dem Wunsch der Grundstückseigentümer nach einer sicheren Einfriedung entgegenzukommen, wurden diese entlang der öffentlichen Flächen in einer Höhe bis zu 1,20 m (gemessen ohne Pfostenüberstand und Bodenabstand) zugelassen. Diese Höhe ist sowohl aus städtebaulicher Sicht zur Gewährleistung eines möglichst weiträumigen Straßenbildes als auch aus Sicht der Anlieger zur Wahrung eines gewissen Schutzbedürfnisses des eigenen Grundstücks eine angemessene Größenordnung.

Die Vorgärten als eine Art „Visitenkarte“ ihrer Eigentümer und letztlich auch aller Straßenanlieger sind in das Siedlungsbild einbezogen. Aus diesem Grund wurden auch für die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksflächen (Vorgartenbereiche) in einer Tiefe bis zur vorderen Baugrenze, maximal jedoch bis zu einer Tiefe von 5,0 m, besondere Regelungen getroffen, die einerseits dem Siedlungsbild und andererseits dem Wunsch der Anwohner nach Privatsphäre und individueller Gestaltung Rechnung tragen. Die Wahl des Materials für die Einfriedungen wurde daher freigestellt.

Gifhorn, 17.01.2012

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister





## Anlage zur Begründung - Pflanzliste

### Bäume I. Größe

Acer platanoides  
Acer pseudo - platanus  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Ulmus carpiniifolia

Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Trauben-Eiche  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde  
Feld-Ulme

### Bäume II. Größe

Acer campestre  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn  
Hänge-Birke  
Gemeine Hainbuche  
Eberesche

### Sträucher

Amelanchier ovalis  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Crataegus oxyacantha  
Cytisus scoparius  
Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus carthartica  
Rhamnus frangula  
Ribes nigrum  
Ribes rubrum  
Ribes uva-crispa  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Rubus idaeus  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus

Gemeine Felsenbirne  
Roter Hartriegel  
Gewöhnliche Hasel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Zweigriffeliger Weißdorn  
Besenginster  
Pfaffenhütchen  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Schwarze Johannisbeere  
Rote Johannisbeere  
Stachelbeere  
Hunds-Rose  
Brombeere  
Himbeere  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Gemeiner Schneeball

### Kletterpflanzen

Clematis vitalba  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Lonicera periclymenum

Gemeine Waldrebe  
Gemeiner Efeu  
Gemeiner Hopfen  
Wald-Geißblatt