

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 41 „Großer Kamp“, 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bisher mögliche Bebauung des Bereiches zwischen Sonnenweg und Großer Kamp modifiziert werden, um eine große, zusammenhängende Grünfläche erhalten zu können. Dies wird durch die Änderung einiger Festsetzungen wie insbesondere der überbaubaren Flächen, der Mindestgrundstücksgrößen und der Grundflächenzahl erreicht.

Da ungefähr die Hälfte der Gesamtfläche als Grünfläche genutzt werden soll, wurde die Grundflächenzahl von 0,15 auf 0,3 heraufgesetzt, um die bisherigen Baurechte nicht einzuschränken. Damit keine zu große bauliche Verdichtung erfolgt, wurden Mindestgrundstücksgrößen (500 m² am Großen Kamp; 800 m² am Sonnenweg) festgelegt.

Dem vorhandenen Dünenbereich Rechnung tragend soll eine dem Gelände angepasste Bebauung realisiert werden. So ist am Sonnenweg eine Hangbebauung vorgesehen, was durch entsprechende Festsetzungen geregelt ist.

Durch die Festsetzung von Baufenstern wird eine gleichmäßige Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken erzielt. Die Vorgabe von wesentlichen Gestaltungsrichtlinien soll ein harmonisches Siedlungsbild gewährleisten.

Der zu erhaltende Grünzug soll als Waldfläche gesichert und weiterentwickelt werden. Dies soll durch die Anlage eines Waldsaumes entlang der Fläche gefördert werden. Zulässig sind neben den festgesetzten Gehölzbeständen auch Anlagen für Spiel und Unterricht, da die Nutzung der Fläche als „Waldklassenzimmer“ für Schüler- und Kindergruppen ermöglicht werden soll.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Da der Planbereich innerhalb der bebauten Ortslage liegt und lediglich eine Flächengröße von rund 13.000 m² umfasst, wird der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zu den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen gehört, dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits als erfolgt oder als zulässig gewertet werden.

Gleichwohl wurden Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung berücksichtigt. Dazu erfolgte eine konkrete Beurteilung der Fläche und ihrer aktuellen Situation. Damit wurde das Büro Biodata aus Braunschweig beauftragt, das im März 2011 einen ökologischen Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange erstellte.

Dieser Fachbeitrag kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 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 geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 Besiedelung überprüft werden oder die Fällarbeiten von einem Fachbiologen begleitet werden, um Individualverlust zu vermeiden.

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.“

Ergänzend zu dem ökologischen Fachbeitrag erfolgten im Juni 2011 weitere Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen.

Dabei ist festgestellt worden, dass Strukturelemente in Form von Spechthöhlen und Spalten hinter abgeplatzter Baumrinde in relativ geringer Zahl vorhanden sind. Eine aktuelle Besiedlung dieser Habitatteile ist jedoch nicht nachgewiesen worden. Eine kontinuierliche Quartiernutzung scheint somit nicht gegeben.

Der Gehölzbestand nimmt weiterhin die Funktion eines Nahrungshabitates und Leitstruktur für Fledermäuse wahr. Es besteht eine Flugroute von mindestens zwei Arten (Zwergfledermaus und Großer Abendsegler). Durch den vorgesehenen Erhalt eines wesentlichen Teiles des Baumbestandes wird die Funktion als Leitstruktur mit hoher Wahrscheinlichkeit auch bei einer teilweisen Bebauung des Geländes gewahrt bleiben.

Konflikte mit den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes sind in dieser Hinsicht nahezu ausgeschlossen.

Die Belange des Artenschutzes bezüglich der Fledermäuse bleiben sicher gewahrt, wenn die beiden betroffenen Bäume mit Strukturen für Fledermaus-Quartiere nebst einiger weiterer im direkten Umfeld wie geplant erhalten bleiben.

Das Plangebiet war bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und hätte demnach bebaut werden können. Mit der vorliegenden Planung wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass ungefähr die Hälfte des Plangebietes für Natur und Umwelt gesichert wurde und eine Bebauung lediglich auf der anderen Hälfte des Plangebietes entlang der vorhandenen Straßen zulässig ist. Die vorgesehene Bauleitplanung stellt daher bereits eine optimierte Planung dar. Andere Planungsalternativen wurden bereits im Vorfeld verworfen.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

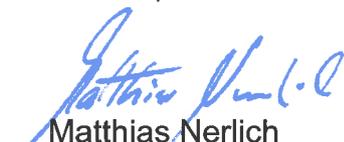
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Oktober 2010 sowie mit der öffentlichen Auslegung vom 08.07.2011 bis einschließlich 08.08.2011 beteiligt worden.

Dabei sind lediglich vom Landkreis Gifhorn, der Deutschen Telekom AG sowie dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion Anregungen bzw. Hinweise u.a. auf vorhandene Leitungen und möglicherweise vorhandene Kampfmittel geäußert worden.

Von privater Seite wurden keine Anregungen abgegeben.

Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich nicht.

Gifhorn, 17.01.2012


Matthias Nerlich
Bürgermeister

