

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 95 „Moorkamp II“ mit örtlicher Bauvorschrift

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung werden weitere Flächen der im Bereich der bestehenden Siedlungsteile „Moorkamp“ und „BGS-Siedlung“ einer Wohnbebauung zugeführt werden. Konkret handelt es sich um ein Areal für ca. 14 Baugrundstücke sowie ein zu erhaltendes Wäldchen. Damit wird ein bereits seit Jahren bestehendes Konzept zur Siedlungs-Arrondierung in diesem kernstadtnahen Bereich umgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bebauungsplanung ermittelt. Dies erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie durch externe Gutachten und eigene Untersuchungen.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen bei den Schutzgütern Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen) sowie Tiere und Pflanzen (durch vollständige Beseitigung einer artenreichen Grünlandfläche). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen (s. Nr. C 2).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Festlegung der Waldfläche im Plangebiet sowie deren naturschutzrechtliche Unterschutzstellung vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen für den Boden- und Biotopverlust werden auf hierfür vorgesehenen Flächen im Bereich Wilsche durch Waldumbau sowie Entwicklung von artenreichen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erfolgen (s. Nr. C 2).

Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden auf Grundlage eines vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sowie in Abwägung der verschiedenen Belange die notwendigen Festsetzungen getroffen (s. Nr. B 6). Dies sind insbesondere Vorgaben zur Schalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude einschließlich der Fenster.

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorner Siedlungsentwicklung dar, durch die in verschiedenen Stadtgebieten, insbesondere im Nordwesten Gifhorns, neues Bauland zur Verfügung gestellt werden soll. Eine Planungsalternative existiert daher nicht.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Mai 2005 sowie mit der öffentlichen Auslegung vom 20.12.2006 bis zum 19.01.2007 beteiligt worden.

Vom Landkreis Gifhorn, der Bundespolizeifliegerstaffel Nord, Kabel Deutschland, LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig sowie dem Landvolk Niedersachsen sind dabei Anregungen und Hinweise geäußert worden. Von privater Seite wurden ebenfalls Anregungen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft, in die Abwägung einbezogen und soweit wie möglich berücksichtigt.

Dies betrifft Anregungen zum Schutz des Wäldchens und zu dessen Abstand von der geplanten Bebauung. So wurde dieser Abstand einvernehmlich auf 22 m erweitert. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Baumerhaltung und Gehölznachpflanzung; Verbot der Bebauung, Parzellierung und Teilung der Fläche etc.) und eine geplante Ausweisung als „Geschützten Landschaftsbestandteil“ nach Niedersächsischem Naturschutzgesetz soll das Wäldchen in seinem Bestand dauerhaft gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Bundespolizeifliegerstaffel Nord weist auf mögliche Lärmbelästigungen durch Luftfahrzeuge hin. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen sowie das Landvolk Niedersachsen weisen darauf hin, dass die Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet sein müsse. Die Zufahrt wird wie bisher über die Neubokeler Straße entlang des Regenrückhaltebeckens nach Süden und anschließend über die Planstraße ermöglicht. Die hierfür erforderlichen Breiten und Radien der Straßen und Wege sind im vorliegenden Bebauungsplan bzw. werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

Weiterhin wird auf mögliche Immissionen wie Geräusche und Gerüche hingewiesen, die von der benachbarten Landwirtschaft ausgehen können. Hierzu wird ebenfalls ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass dieses von den Anwohnern des neu hinzukommenden Baugebietes hinzunehmen ist. Erfahrungsgemäß handelt es sich hierbei um keine besonders beeinträchtigenden Immissionen. Der Abstand einer nördlich des Plangebietes gelegenen Bewässerungspumpe ist so groß (ca. 750 m), dass hier lt. einem durchgeführten Schallgutachten keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, da die einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden.

Von privater Seite wird die Wirtschaftlichkeit des Baugebietes in Zweifel gezogen und sich gegen eine Bebauung der Grünlandfläche ausgesprochen, auf der sich ein Biotop entwickelt habe. Dies wurde im Rahmen der Bebauungsplanung (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) näher untersucht. Der durch die Planung und

Bebauung der Fläche zu erwartende Eingriff in die Schutzgüter wird entsprechend ausgeglichen werden. Hierzu wird eine Teilfläche des städtischen Ausgleichsflächenpools durch verschiedene Maßnahmen (wie insb. Förderung der Zwergstrauchheide durch Totholzabräumung und Beseitigung von Kiefern- und Birkenaufwuchs) ökologisch aufgewertet

Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich aus den abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen nicht.

Gifhorn, 02.04.2007



Birth
Bürgermeister

