

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „II. Koppelweg / Osttangente“ sind im Südosten des Stadtgebietes von Gifhorn neue Wohnbauflächen geplant, um die aktuell bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Konkret werden dabei 8 Mehrfamilienhäuser und ca. 40 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erschlossen. Die Planung sieht vor, an die benachbarten Baugebiete anzuknüpfen.

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 (Überbauung und Versiegelung) und Schutzgut Tiere und Pflanzen (durch Überbauung, Abriss einer Feldscheune und Störung von Lebensräumen heimischer Tiere). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen (s. Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel C).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist folgendes vorgesehen:

- Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl auf das unbedingt notwendige Maß,
- Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen und privaten Flächen in Teilen des Plangebietes,
- Erhalt des Waldes und der bedeutenden Einzelbäumen im Plangebiet,
- Bepflanzung des Lärmschutzwalls.

Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind folgende vorgesehen:

- Herausnahme von 5.000 m² aus der intensiven Landwirtschaft im Bereich Clausmoor (zur Förderung des Lebensraumes der Schafstelze),
- Anlage von 9.718 m² Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool in Wilsche,
- Anlage eines Waldsaumes,
- Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes,
- Bau eines Fledermausbunkers,
- Ausbringen von Fledermauskästen,
- Anlage einer Schwarzbrache,
- Bau eines Schleiereulennistkastens.

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorner Siedlungsentwicklung dar, wodurch neues Bauland zur Verfügung gestellt werden soll. Ein Zugriff auf brach gefallene Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes ist aktuell nicht möglich, da sich diese Flächen in privater Hand befinden. Zudem ist die Nachfrage nach Bauland derzeit so hoch, dass der Bedarf mit den zur Verfügung stehenden Flächen nicht gedeckt werden kann. Eine Planungsalternative existiert daher nicht.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Gifhorn vom 17.01.2014 um Stellungnahme bis zum 27.02.2014 gebeten sowie von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte vom 27.01.2014 bis zum 27.02.2014.

Während dieser Zeiten haben mehrere Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen abgegeben, wobei nur einige davon inhaltliche Anregungen äußerten.

Die Deutsche Telekom hat sich gegen die im Bebauungsplan aus Gründen des Ortsbildes festgesetzte unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen gewendet. Die Stadt bleibt jedoch bei ihrer Festsetzung und hat diese dahingehend konkretisiert, dass die Trassenverlegung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen hat.

Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann nicht bestätigen, dass keine Kampfmittel im Plangebiet vorhanden sind. Andererseits gibt es keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel.

Der Landkreis Gifhorn bat um eine Konkretisierung der Begründung hinsichtlich der Müllabfuhr. Zum Thema Löschwasserbereitstellung erfolgten Anregungen. Weiterhin ist darauf hingewiesen worden, dass der im Plangebiet vorhandene Wald als naturnaher Laubwald aufgewertet werden soll. Die Untere Straßenbaubehörde des Landkreises Gifhorn hat gefordert, die Bauverbotszone auch von Lärmschutzmaßnahmen freizuhalten, um einen späteren Ausbau der K 114 (Osttangente) zu ermöglichen. Dabei ist der gesetzliche Abstand von 20 m auf 15 m reduziert worden. Diese Forderung hat für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Folge, dass der Lärmschutzwall um ca. 5 m nach Westen verschoben wurde.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig, die Landwirtschaftskammer Niedersachsen und die Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Unterlüß gaben Hinweise zum einzuhaltenden Waldabstand. Der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand zum Wald von 20 m, also ca. einer Baumlänge, wird, wie bereits an anderen Orten im Stadtgebiet praktiziert, beibehalten, um der Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Weiterhin sind bereits bei Durchforstungsarbeiten vorsorglich randständige Bäume entfernt worden, die eine Gefährdung der Verkehrssicherheit darstellen können.

Die Verkehrsgesellschaft Gifhorn gab den Hinweis die Bushaltestelle „Händelstraße“ im Zuge der Erschließung des Baugebietes auszubauen.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 19.06.2013 bis 03.07.2013 sowie während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vom 27.01.2014 bis 27.02.2014 haben BürgerInnen Anregungen zu den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift geäußert. Diese sind in die Festsetzungen aufgenommen worden.

Weiterhin sind aufgrund der geplanten Grundstücksaufteilung Änderungen zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung im Westen des Plangebietes angeregt worden. Dadurch ist die Grenze zwischen der Mehrfamilienhausbebauung und Einzel- und Doppelhausbebauung um 8 m nach Süden verschoben worden.

Die Koordinierungsstelle der Naturschutz- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn (KONU) forderte, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen zeitnah zur Erschließung des Baugebietes stattfinden sollen.

Gifhorn, 28.05.2014


Matthias Nerlich
Bürgermeister

