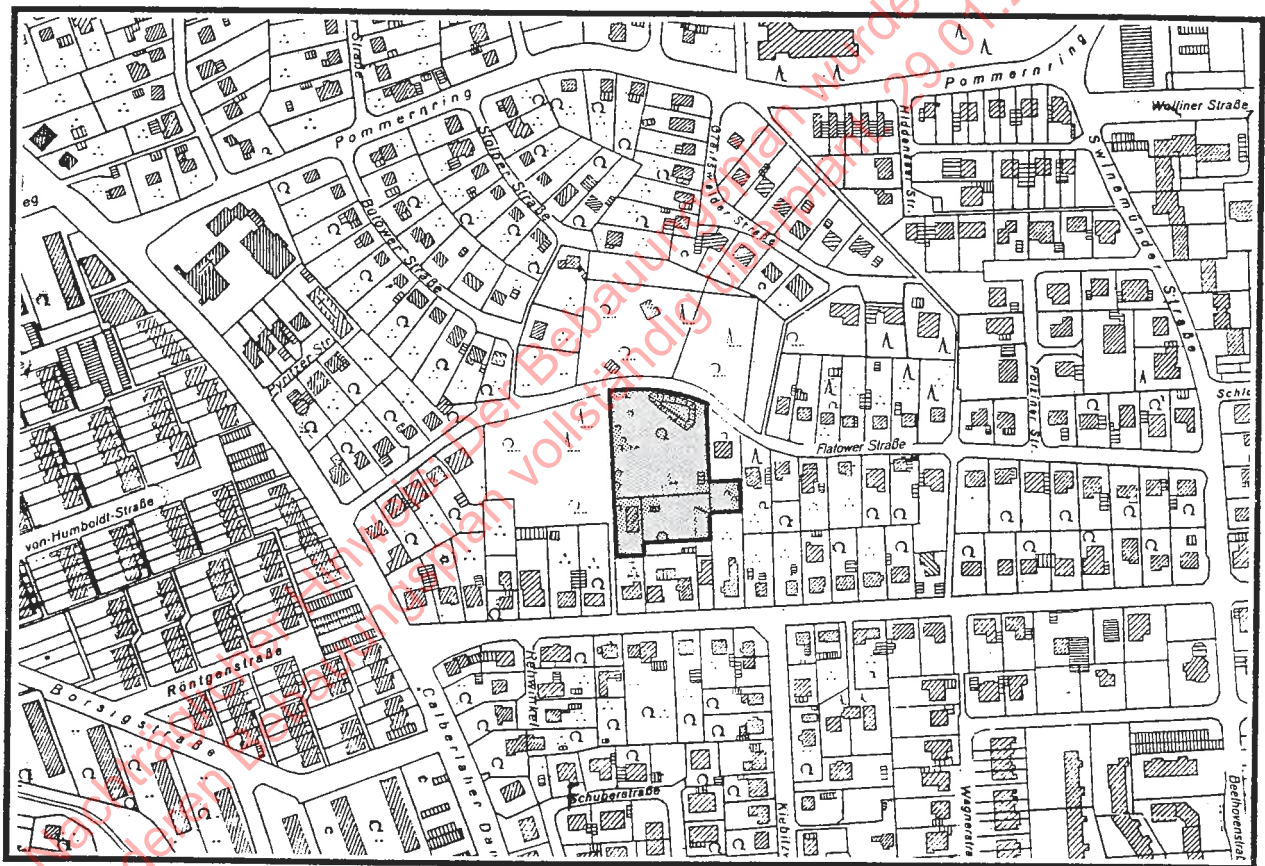


# Stadt Gifhorn

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 24/03  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## „Kreuzkamp / Heisterkamp“

Begründung



Übersicht DGK M 1:5.000

Dipl.-Ing. Martin Gerold  
Stadtplaner  
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362  
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle

Satzung  
06.10.2003

## Inhalt

|  | Seite |
|--|-------|
| 1. Geltungsbereich .....                         | 2     |
| 2. Rechtsgrundlagen .....                        | 2     |
| 3. Lage im Raum .....                            | 2     |
| 4. Übergeordnete Planung .....                   | 2     |
| 5. Bisheriger Bebauungsplan .....                | 3     |
| 6. Anlaß und Ziel der Planung .....              | 3     |
| 7. Städtebauliches Konzept .....                 | 3     |
| 8. Planinhalt .....                              | 4     |
| 9. Grünordnung .....                             | 5     |
| 10. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ..... | 14    |
| 11. Flächenbilanz .....                          | 16    |
| 12. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....      | 17    |
| 13. Umweltbericht .....                          | 17    |
| 14. Auswirkungen der Planung .....               | 17    |
| 15. Hinweise .....                               | 18    |

### Anlage 1

Bebauungskonzept M 1:1.000

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die (Teil-)Flurstücke 29/9, 29/10, 29/21, 29/12 und 29/16 der Flur 40, Gemarkung Gifhorn und wird räumlich wie folgt begrenzt: im Norden durch das Verkehrsgrundstück 26/4 „Flatower Str.“, im Osten durch die Wohngrundstücke 29/10 und 29/26 (Flatower Str. 16 und 18), im Süden durch eine z.T. neu zu bildende rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke „I. Koppelweg 15a, 17, 19 und 21“ und im Westen durch das Waldgrundstück 28/16.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches (z. B. der 1 m parallele Abstand zum jetzigen Flurstück 29/10 und das 2. Baufenster auf eigener Fläche) ergibt sich aus den Verkaufsvorstellungen des bisherigen Grundstückseigentümers, wohnhaft Flatower Str. 16, und der Einbeziehung des bisherigen unbeplanten Grundstücks 29/16 („I. Koppelweg 15“). Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 7.300 m<sup>2</sup>.

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Nds. Bauordnung (NBauO)
- in der jeweils letztgültigen Fassung.

## 3. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen erweiterten Innenstadtbereich von Gifhorn, der neben Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Krankenhaus im wesentlichen durch eine heterogene Wohnbebauung geprägt wird.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes zeigt unterschiedliche Bauweisen. Positiv wirken dabei die im Regelfall gestalterische Geschlossenheit eines jeden Wohnquartiers aufgrund der zeitnahen gemeinsamen Bauzeit sowie die angrenzenden Waldflächen.

Das Plangebiet selbst präsentiert sich als artenarme Scherrasenfläche mit erhaltenswertem Baumbestand (7 Einzelbäume). Ferner existiert im Nordosten der Fläche ein kleines naturfernes Stillgewässer, welches vor Erschließungsbeginn zugeschoben wird.

## 4. Übergeordnete Planung

Nach den Darlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) ist der Stadt Gifhorn als Mittelzentrum u.a. die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugeordnet. Die vorgelegte Planung entspricht dieser Aufgabe vollständig und konkretisiert eine planungsrechtlich überholte Wohnflächenentwicklung in zeitgemäßer Ausführung.

Die Planänderung entwickelt sich gemäß § 8 (2) BauGB unverändert aus der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Gifhorn. Der FNP stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche (mit einer Durchschnitts-GFZ von 0,4) dar.

## 5. Bisheriger Bebauungsplan

Die Erfassung des B-Planes mit Rechtsverbindlichkeit aus dem Jahre 1967 (vgl. auch als Darstellung ohne Normcharakter in dem Planteil mit der Planzeichnung) setzt nördlich des „I. Koppelweges“ ein 20 – 23 m und südlich der Flatower Straße ein 20 m tiefes Baufenster fest. Für das Plangebiet selbst ist lediglich eine nicht überbaubare Fläche ohne Nutzungsart und -maß zu erkennen. Damit handelt es sich um keinen qualifizierten B-Plan. Die westlich angrenzende waldartige Grünfläche ist als „Parkanlage“ festgesetzt worden und beherbergt einen Spielplatz.

## 6. Anlaß und Ziel der Planung

Die Fläche wurde durch einen ortsansässigen Erschließungsträger erworben mit dem Ziel, innerörtliche Baugrundstücke zu entwickeln. Aufgrund der angrenzenden Wohnnachbarschaft und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist diese Arrondierung positiv zu sehen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Mai 2003 durch zweiwöchigen Aushang im Bauamt der Stadt Gifhorn statt. Im Juli/August fand die TöB-Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung statt. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

Der Satzungsbeschluß wird für Oktober 2003 erwartet. Die Rechtskraft erfolgt durch anschließende öffentliche Bekanntmachung.

## 7. Städtebauliches Konzept

Das dem B-Plan zugrunde liegende Bebauungskonzept soll ein arrondierendes Wohnquartier schaffen, in dem sich Einzelhäuser um eine eigene Stickerschließung gruppieren und ausgewogene Grundstücksgrößen mit einer Regelgröße von 600 - 750 m<sup>2</sup> aufweisen. Des Weiteren ist insbesondere auf den Erhalt vorhandener Einzelbäume Rücksicht zu nehmen, zugleich bleibt so ein „grüner Übergang“ zur Flatower Str. gesichert.

Zum anderen ist zur westlich angrenzenden Waldfläche ein von baulichen Anlagen frei zu haltender Abstandstreifen vorzusehen, der ein Hineinwachsen in die Waldfläche verhindert.

Das in der Anlage beigefügte Bebauungskonzept wird bzw. kann dahingehend verändert werden, daß westlich der Planstr. A unter Beachtung der Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> vier statt drei Grundstücke parzelliert werden.

Mit dem Privileg des innerörtlichen Bauens ist ein Anspruch zu verbinden, der auch im Einzelfall maßstabssprengende Vorhaben bzw. Prospektstandards im Einfamilienhausbau ausschließen sollte. Ziel ist ein Wohnquartier als gebaute Gemeinschaft mit einem Wohnwert, der sich von reinen Parzellierungsgebieten mit eher gegeneinander wirkenden Individualbauten positiv absetzt. In der Stadt Gifhorn existiert keine Wohnungsnot, so dass eine Entwicklung nur über Qualität zu erreichen ist.

## 8. Planinhalt

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ist so eine höhere Nutzungsvielfalt möglich, zum anderen wird die innerörtliche Lage mit ihren höheren Immissionen gewürdigt.

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, weil der Flächenbedarf und das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Standort und dessen Schutzwürdigkeit in Einklang zu bringen sind. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Flächen zur Verfügung.

### Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist eine maßstäbliche und sich insbesondere von der Höhe her harmonisch angleichende Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse (l) und eine Firsthöhe von 9,0 m über Bezugspunkt OKFF EG entsprechen dem gewünschten Ortsbild und bilden so weiterhin den Rahmen für eine verträgliche Nachverdichtung. Die Firsthöhe von 9,0 m erreicht mit der zusätzlichen maximalen Sockelhöhe 9,75 m und schränkt den Bauherren in seiner freien Gestaltung nicht mehr wahrnehmbar ein. In der Verbindung zwischen festgesetzter Firsthöhe und Dachneigung (vgl. ÖBV) sind so viele Gestaltungswünsche möglich.

Die zulässige Traufhöhe entspricht der Mustervorstellung zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) der Stadt Gifhorn und betont die gewünschte Eingeschossigkeit.

Die zulässige Grundfläche für die bauliche Hauptnutzung des Grundstücks (Wohngebäude zzgl. Terrasse) wird in dezimaler Größe von 0,3 festgesetzt, so daß bei einer beispielhaften Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> eine gesamte Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> inkl. Terrasse (annehbare Regelgröße 15 m<sup>2</sup>) zulässig sind. Reicht die gewünschte Grundfläche für das Wohnhaus dann nicht aus, ist das Grundstück zu klein gewählt.

Weitere Nebenanlagen sind bis max. 45 % Gesamtversiegelung gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> ist ein wesentliches Moment öffentlicher Planung zur Steuerung privater Parzellierungswünsche. Kleinere Grundstücke und damit eine höhere Dichte würden die Qualität dieses Standortes aufweichen und den sparsamen Erschließungsausbau überlasten.

Damit die nach Planungsrecht zulässigen Einzelhäuser nicht zu nach tatsächlicher Nutzung Mehrfamilienhäusern werden und zu bodenrechtlichen Spannungen führen, ist neben der Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise die Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) auf zwei WE beschränkt.

### Verkehrsflächen

Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zur Aufstellung des B-Planes. Im Ergebnis ist eine 6 m breite Mischfläche geplant, die mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m den Begegnungsfall PKW/LKW ermöglicht und einen zusätzlichen Versickerungstreifen aufweist. Dieser wird als Rasenmulde, evtl. mit einer Rigole gebaut und ist räumlich von der Pflasterfläche z.B. durch Holzpoller oder durch auf Durchlass eingebaute Hochborde zu trennen. Solche Hochborde sollten dann in ihrer Oberfläche behandelt sein und sich somit dem gestalterischen Gesamt-



eindruck der Freiraumplanung anpassen. Die Stickerschließung endet mit einer Wendefläche  $r = 8 \text{ m}$  zzgl.  $1 \text{ m}$  Überhangstreifen, wo sämtliche Fahrzeuge durch Rangieren wenden können.

Sämtliche Grundstücke sind von der neuen Stickerschließung aus zu erschliessen. Somit wird ein in sich ruhender und geschlossener Bebauungszusammenhang ermöglicht. Damit das Erschließungskonzept nicht durch „private Lösungen“ mißachtet wird, sind die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auch in der Planzeichnung festgesetzt.

Das eingetragene Sichtdreieck berücksichtigt mit seinen Schenkellängen das auf der engen und kurvigen Flatower Straße zu erwartende Tempo 30.

Auf eine zeichnerische Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird angesichts der Erschließungsform und -länge verzichtet. Diese kann nur als „Wohnstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen notwendige und wünschenswerte Abstände bzw. Freiräume und sind maximal festgesetzt, so dass sich auch bauliche Nebenanlagen mit einem hohen Störpotential (Garagen, Carports, Stellplätze) innerhalb der Baugrenzen konzentrieren können. So werden zum einen lange und störende Zufahrten unterbunden, zum anderen wird die Vorgartenzone freigehalten. Dieser städtebauliche Gedanke begründet sich auch auf die eher schmale Verkehrsflächenbreite der Planstr. A.

Das Siedlungsbild soll von der Abfolge zueinander gewandter Haupt- und Nebengebäude gegliedert werden. Damit Nebengebäude nicht unverhältnismäßig wie Hauptgebäude wirken und das gewünschte Siedlungsbild verfremden, ist die Garagengrundfläche auf  $60 \text{ m}^2$  beschränkt. Somit ist immer noch ein größeres Gebäude als eine nach NBauO maximal  $9 \text{ m}$  lange Grenzdoppelgarage möglich und es bestehen weitere Ausbaureserven für andere Nutzungszwecke. Die Grundfläche einer Garage mit einem ausgebauten Dach für Aufenthaltsräume wird auf die Grundflächenflächenzahl von  $0,3$  mit angerechnet.

Die „Anti-Telegraphenmasten“-Festsetzung bezieht sich auf ein aktuelles Rundschreiben des Nds. Städte- und Gemeindebund vom 24.03.2003, wonach die Deutsche Telekom AG ihre Leitungen für Festnetzanschlüsse aus Kostengründen nur noch ausschließlich oberirdisch verlegen will.

## **9. Grünordnung**

### **9.1 Naturräumliche Grundlagen und Bedingungen**

#### Naturraum und Relief

Die Stadt Gifhorn liegt im Übergang zwischen den übergeordneten Naturräumlichen Einheiten Südheide und Obere Aller-Niederung. Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn teilt das Stadtgebiet, unter Berücksichtigung natürlicher und anthropogener Gegebenheiten, in sechs zu unterscheidende Landschaftseinheiten auf.

Der Bereich um die Flatower Straße wird hierbei der Landschaftseinheit Allerdünen zugeordnet. Die Allerdünen liegen innerhalb der Landschaftseinheit des Allertals, sind also Bestand-

teil desselben. Die Allerdünen schichten sich 2 – 5 m über den 10 m mächtigen Talsanden der Aller auf, die Dünenrücken zeichnen sich durch Kiefernauflorungen aus dem 19. und 20 Jh. aus, die auch heute noch im Stadtgebiet erlebt werden können.

Das Plangebiet ist insgesamt, bei einer Höhe von ca. 54 m üNN, als relativ eben zu bezeichnen.

### Geologie und Boden

Die Geologie im Plangebiet beschränkt sich innerhalb dieser Erarbeitung auf den oberen Abschluss des geologischen Profils. Demnach ist mit einem kleinräumigen Wechsel zwischen Flugsanden und Dünen, die beide ihren Ursprung am Anfang des Holozäns haben, zu rechnen. Im Rahmen der Bodenentwicklung bildeten sich hieraus Gleyböden. Gleye sind grundwasserbeeinflusste Böden, die sich in tieferen Lagen, wie dies in der Flatower Straße der Fall zu sein scheint, zu einem Gleypodsol entwickelt haben. Die Horizontfolge eines Gleypodsols ist  $O_H / A_H - A_e - B_{G_0} - G_r$ . Der Unterboden ist demnach durch das Grundwasser beeinflusst, dieses steigt aber selten höher als 40 cm unter Flur an. Auf Grund des silikatreichen Lockergesteins im Oberboden kommt es, in Verbindung mit dem vorherrschenden Klima, zu Auswaschungen von Oxiden und Huminstoffen in den Unterboden. Die Folge der Verlagerung ist ein stark versauerter Oberboden. Der  $A_H$  – Horizont ist in der Regel vom Grundwasser unbeeinflusst, der  $G_0$  – Horizont stellt den Oxidationshorizont (Ausfällung von Fe und Mn) und der  $G_r$  – Horizont ist der stets nasse und fahlgraue Reduktionshorizont. In höheren Lagen würde sich eine Gley – Braunerde bilden.

Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist als gering einzustufen.

### Oberflächen- und Grundwasser

Im Plangebiet kommen keine natürlich entstandenen Still- oder Fließgewässer vor. Am nordöstlichen Rand ist ein durch Abgrabung entstandenes und durch das Grundwasser gespeistes Kleingewässer entstanden. Der Wasserstand des Kleingewässers kann nicht reguliert werden.

Das Grundwasser fließt großräumig in nördliche Richtung. Die Grundwasserneubildung wird in der Umgebung des Plangebiets, durch einen Versiegelungsgrad  $< 40 \%$ , beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst ist unversiegelt, so dass die Grundwasserneubildungsrate zur Zeit nicht beeinträchtigt ist. Die Neubildungsrate des Grundwassers durch Niederschlag wird auf 100 – 175 mm/a geschätzt.

### Klima

Makroklimatisch gilt die Stadt Gifhorn, auf Grund fehlender Reliefunterschiede, als homogener Raum. Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des Weser-Aller-Gebiets und ist, aufgrund der vorherrschenden westlichen Winde, maritim geprägt. Die Winde kommen im Sommer aus westlichen bis nordwestlichen Richtungen. Im Winter ist nach dem westlichen der südwestliche Wind bestimmend. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei  $8,5^\circ\text{C}$ . Durchschnittlich wird im Juli eine Temperatur von  $17^\circ\text{C}$  und im Januar werden  $0,0 - 0,5^\circ\text{C}$  erreicht. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beläuft sich im Plangebiet auf bis zu 700 mm.

Durch den Wechsel zwischen unterschiedlichen Vegetations- und Siedlungsstrukturen können sich auf der mesoklimatischen Ebene in der Umgebung des Plangebiets Unterschiede ergeben. Insgesamt ergibt sich durch die offene Bebauung und Durchgrünung ein als angenehm einzustufendes Stadtrandklima, welches sich durch gute Luftaustauschmöglichkeiten und ausgeglichene Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse auszeichnet. Das Plangebiet selbst bildet auf der Mikroebene, auf Grund der Größe und Struktur, ein eigenes Klima aus,

welches aber nur im Plangebiet selbst wirkt und keine Ausgleichswirkungen für die Umgebung mit sich bringt.

#### Heutige potentiell natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation beschreibt den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingriffe und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand entwickeln könnte.

Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung käme es, entsprechend den klimatischen und standortkundlichen Voraussetzungen, zur Ausbildung bodensaurer Eichenmischwälder (*Quercion robori-petraeae*). Der Verband der bodensaurer Eichenmischwälder lässt sich in die beiden Waldgesellschaften Eichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum*) und Buchen-Eichenwald (*Fago-Quercetum*) aufteilen. Ein Nebeneinander beider Waldgesellschaften ist, in Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheiten, kleinräumig möglich. Dort wo Grund- oder Stauwasser auf den Boden einwirkt, kommt es zur Ausbildung von Untergesellschaften der genannten Waldgesellschaften. Namentlich bildet sich entweder ein Pfeifengras-Eichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum molinietosum*) oder ein Pfeifengras-Buchen-Eichenwald (*Fago-Quercetum molinietosum*) aus. Im Plangebiet selbst herrscht ein bodensaurer und grundwasserbeeinflusster Gleypodsol vor. Die hpnV im Plangebiet stellt aller Wahrscheinlichkeit nach ein Pfeifengras-Eichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum molinietosum*) dar. Hier kann die Buche nicht oder nur noch sehr eingeschränkt stocken. Als Waldbildner würden die Stieleiche (*Quercus robur*) und die Sandbirke (*Betula pendula*) fungieren. Die Krautschicht dieser feuchten Untergesellschaft setzt sich aus säureliebenden Gräsern, Kräutern, Zwergsträuchern und Moosen zusammen. Neben der Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*) kommt hier das Honiggras (*Holcus mollis*), die Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) sowie die Moose *Polytrichum attenuatum*, *Pleurozium schreberi* und *Hypnum cupressiforme* vor. Als Differenzialarten dieser Untergesellschaft würden im Untersuchungsgebiet zudem noch das Pfeifengras (*Molinia caerulea*), die Glockenheide (*Erica tetralix*) und die Moorbirke (*Betula pubescens*) wachsen.

## 9.2 Bestandsanalyse und Bewertung

### Biotoppotential und Biotoptypen

Die als Grundlage der Bewertung vorgenommenen Bestandsaufnahme wurde im April 2003 durchgeführt und stellt nur eine Momentaufnahme dar. Zustand, Wert und Empfindlichkeit der Landschaftsstrukturen werden anhand zu differenzierender Biotoptypen dargestellt. Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotentials als Grundlage der Einschätzung der Eingriffsbewertung wurden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

- der **Natürlichkeitsgrad der Vegetation** spiegelt die Intensität des menschlichen Einflusses bzw. den Grad der Umwandlung der natürlichen Vegetation wider
- die **Entwicklungsdauer** (Alter) zur Ausbildung des Biotoptyps spielt auch für die Regenerationsfähigkeit bzw. Wiederherstellung im Rahmen des Ausgleiches und Ersatzes eine wichtige Rolle
- die **Artenvielfalt und Vielfalt der Vegetationsstruktur** (Schichtung) gibt Auskunft über das floristische und faunistische Artenpotential im Untersuchungsgebiet und macht damit Aussagen zur Situation der biotischen Landschaftskomponenten
- die **Räumlichen Kriterien** (Biotopgröße, Vernetzungsgrad und Isolationsgrad) geben Auskunft über die Chance, stabile Artenpopulationen zu bilden und machen Aussagen



- zum biotischen und abiotischen Charakter der umgebenden Flächen sowie der Flächennutzungen und dem damit verbundenen Austauschpotential zwischen Populationen
- die **Seltenheit** des Biotoptyps als Angabe zur biotischen Vielfalt eines Ökosystems gibt gleichzeitig Auskunft über das Vorkommen gefährdeter bzw. stark gefährdeter Arten im Untersuchungsgebiet

Die im Geltungsbereich des Plangebietes zu differenzierenden Biotoptypen werden im folgenden kurz beschrieben. Grundlage der Beschreibung ist eine Kartierung vom 04.04.2003.

| Biotoptyp                       | Charakteristik des Biotoptyps   | Standort- und Nutzungsmerkmal   |
|---------------------------------|---|---|
| Naturfernes Stillgewässer (SXZ) | Kleingewässer im naturfernen Zustand, steile Uferböschungen, kaum eine Entwicklung einer naturnahen Ufer- oder Böschungsvegetation erkennbar.<br><u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u><br>Silberweide ( <i>Salix alba</i> ) als Kopfbäume, StU < 20 cm, Gemeine Fichte ( <i>Picea abies</i> ), Bergkiefer ( <i>Pinus mugo</i> ), | Entstanden durch Abgrabung und Freilegung des obersten Grundwasserleiters   |
| Artenarmer Scherrasen (GRA)     | Rasenfläche die überwiegend aus Süßgräsern besteht.<br><u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u><br>Rotschwengel ( <i>Festuca rubra</i> agg), Wiesenrispe ( <i>Poa pratensis</i> ), Deutsches Weidelgras ( <i>Lolium perenne</i> ).  | Intensiv gepflegt und regelmäßig gemäht.  |
| Hausgarten (PH)                 | Hausgarten bestehend aus Rasengräsern und wenigen Ziersträuchern und standortfremden Bäumen.  | Monoton gestalteter Hausgarten.   |
| Einzelbäume (HE)                | Baumgruppe bestehend aus 7 Eichen und einer Birke<br><u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u><br>Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> ), Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )  | Annähernd parallel zur Flatower Straße angeordnete Baumreihe gleichen Alters und ein Einzelbaum innerhalb der Fläche. |
| Einzelbäume (HE)                | Zwei freistehende Einzelbäume<br><u>Kennzeichnende Pflanzenarten:</u><br>Fichten ( <i>Picea abies</i> ), Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )   | Die Fichte steht im Hausgarten des Flurstücks 29/21, die Eiche steht frei innerhalb des Flurstücks 29/9.              |

## Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt, eingebettet in einem Wohngebiet, im Südosten der Stadt Gifhorn. Die Umgebung wird durch Ein- und Mehrfamilienhäuser, die in Zeilen- und Reihenbebauung angeordnet sind, charakterisiert. Die nähere Umgebung ist durch weitläufige Gärten und einer westlich angrenzenden Grünanlage geprägt. Die Grünanlage selbst ist mit einem Spielplatz und einem alten Baumbestand ausgestattet. Im Norden wird das Plangebiet durch die Flato- wer Straße begrenzt.

### 9.3 Bebauungskonzept und seine Auswirkungen

#### Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft

Durch die Bebauung des Plangebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die als Rasenfläche und Hausgartenflächen schon deutlich unter dem Einfluss des Menschen stehen. Die Artenzusammensetzung des Scherrasens entspricht dem einer Saatgutmischung. Es ist mit dem Verlust von standortfremden Fichten, Wuchshöhen um 2,0 m, und dem Verlust von noch sehr jungen Kopfweiden zu rechnen. Durch das Freilegen des obersten Grundwasserleiters auf einer Fläche von ca. 65 m<sup>2</sup> ist das Grundwasser an dieser Stelle atmosphärischen und stofflichen Einträgen schutzlos ausgesetzt. Durch die naturferne Gestaltung des Stillgewässers stellt dieses für den Naturschutz auch kein wertvolles Biotop dar, so dass die Überdeckung eher dem Schutz des Schutzgutes Grundwasser zuträgt, als dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften schadet. Die für den Naturschutz wichtigen einheimischen und standortgerechten Altbäume bleiben in Gänze erhalten.

Flächen mit hohen Biotopwerten sind vom Planvorhaben nicht betroffen und die für den Naturschutz wichtigen Strukturen bleiben vollkommen erhalten.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch die zu erwartende Versiegelung für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“ und „Wasser“ innerhalb des Plangebiets. Für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ führt dies in erster Linie zu einem großflächigen Verlust des Lebensraums Scherrasen, für das Schutzgut „Boden“ führt der Eingriff in das Bodenpotential zum Verlust der Lebensraumfunktionen Bodenatmung und Versickerung, somit gehen Flächen für die Grundwasserneubildung verloren. Dem Schutzgut „Wasser“ gehen Retentionsflächen verloren und die Versiegelung führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Das Schutzgut „Klima/Luft“ wird durch den Verlust verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft und durch die Bodenversiegelung ebenfalls beeinträchtigt. Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird durch die Errichtung von Einfamilienhäusern innerhalb eines bestehenden und gewachsenen Wohngebiets nicht beeinträchtigt.

### 9.4 Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet

#### Erhaltungsmaßnahmen

Der im Bestandsplan erfasste einheimische und standortgerechte Altbaubestand der Arten Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*) ist in seiner gesamten Ausprägung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauphase und vor späteren nutzungsbedingten Beeinträchtigungen dauerhaft zu schützen. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm durchzuführen. Es gelten die Gütebestimmungen des Bund deutscher Baumschulen und die DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" ist anzuwenden.

### Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Um eine bessere städtebauliche Einbindung des Plangebiets in die Umgebung zu gewährleisten werden folgende grünordnerischen Maßnahmen empfohlen. Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Es wird empfohlen diese Maßnahme gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu sichern. Des Weiteren wird empfohlen auf den Flächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" nur Anpflanzungen standortgerechter und einheimischer Gehölze der Pflanzenliste 2 zuzulassen. Auf der Fläche mit der Zweckbestimmung "Waldabstand" wird die Pflanzung von Gehölzen der Pflanzenliste 1 und 2 und die Absicherung über § 9 (1) 10 BauGB empfohlen.

### Maßnahmen während der Bauphase

Während der Durchführung der Baumaßnahmen ist der Altbaumbestand durch Schutzmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ ist anzuwenden.

### Pflanzenliste vgl. Planteil, textliche Festsetzung V.9

#### 9.5 Biotopbilanzierung Eingriff – Ausgleich

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

#### Methodik

Die erfassten Natur- und Landschaftsfaktoren werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Funktionen und ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschätzt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/94 „Naturschutzfachliche Hinweise und Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Herausgeber Niedersächsisches Landesamt für Ökologie. Danach wird der aktuelle Zustand der Natur- und Landschaftsfaktoren und ihre Funktionen gegliedert nach den Schutzgütern

- Arten und Lebensgemeinschaften
- Boden
- Wasser
- Klima/ Luft
- Landschaftsbild

und der Einstufung der Lebensräume nach der Naturnähe erfasst und bewertet.

Die Bewertung erfolgt nach den drei Wertstufen

- 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.

## BEGRÜNDUNG

Stadt Gifhorn · 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 24/03 mit ÖBV „Kreuzkamp / Heisterkamp“ - Sitzung

Für jedes Schutzgut werden schutzgutspezifische Bewertungsmerkmale zugrundegelegt, die jeweils im Einzelnen beschrieben werden. Die Einstufung in die genannten drei Wertstufen sowie die Bewertung der Funktionen von Natur- und Landschaftsfaktoren entscheidet über die Erheblichkeit der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe sowie über die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen.

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die unvermeidbare Versiegelung und Überbauung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Flächen mit größtenteils geringer Bedeutung werden überbaut, nur der Bereich um den alten Baumbestand parallel zur Flatower Straße ist von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz, dieser bleibt aber in Gänze erhalten.

Nachträglicher Hinweis: Der Bebauungsplan wurde durch einen anderen Bebauungsplan vollständig überplant. 29.01.2021



Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

| Betroffene Schutzgüter                | Funktionen und Werte   | Voraussichtliche Beeinträchtigungen  | Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen  | Ausgleichsmaßnahmen | Ersatzmaßnahmen   |
|---------------------------------------|--|--|---|---------------------|---|
| <b>Schutzgut</b>                      | Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche  |  |   |                     |   |
| <b>Arten und Lebensgemeinschaften</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 800 qm alter Baumbestand aus einheimischen und standortgerechten Baumarten (Wertstufe 2)</li> <li>- 65 qm naturfernes Stillgewässer (Wertstufe 3)</li> <li>- ca. 4700 qm artenarmer Scherrasen (Wertstufe 3)</li> <li>- 1930 qm strukturarmer Hausgarten (Wertstufe 3)</li> </ul> | <p>keine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust des 65 qm großen naturfernen Stillgewässers durch Überdeckung<br/>vorher: Wertstufe 3<br/>nachher: Wertstufe 3<br/>keine erhebliche Beeinträchtigung.</li> <li>- Lebensraumverlust durch Versiegelung und Überbauung von max. 45 % der Fläche<br/>vorher: Wertstufe 3<br/>nachher: Wertstufe 3<br/>keine erhebliche Beeinträchtigung</li> <li>- Lebensraumverlust auf max. 45 % der Fläche durch Überbauung und Versiegelung, ansonsten Wiederherstellung von Hausgärten<br/>vorher: Wertstufe 3<br/>nachher: Wertstufe 3<br/>keine erhebliche Beeinträchtigung</li> </ul> | <p>Schutz während der Baumaßnahme gem. DIN 18920, langfristiger Erhalt durch Sicherung gem. § 9 (1) 25b BauGB</p> |                     |   |
| <b>Boden</b>                          | ca. 6700 qm anthropogen überprägter Boden (Wertstufe 2)  | <p>Bodenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbelägen auf max. 45 % der Fläche<br/>Verlust von max. 3000 qm anthropogen überprägten Bodens,<br/>vorher: Wertstufe 2</p>  |   |                     | <p>Ersatzmaßnahme :<br/>Umwandlung eines Kiefernforstes in einen artenreichen Mischwald auf einer Flächengröße von ca. 900 qm</p> |

BEGRÜNDUNG

Stadt Gifhorn · 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 24/03 mit ÖBV „Kreuzkamp / Heisterkamp“ - Satzung

|                         |  |   |   |  |   |
|-------------------------|--|---|---|--|---|
|                         |  | nachher: Wertstufe 3<br>erhebliche Beeinträchtigung   |   |  | vorher: Wertstufe 2<br>nachher: Wertstufe 1 |
| <b>Wasser</b>           | ca. 6700 qm wenig beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 1)                             | Bodenversiegelung auf max. 3000 qm, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate<br>vorher: Wertstufe 1<br>nachher: Wertstufe 2<br>erhebliche Beeinträchtigung | Abdeckung des offenen obersten Grundwasserleiters auf 65 qm durch Andeckung im Bereich des naturfernen Stillgewässers.<br><br>Reduzierung des Versiegelungsgrads durch den Bau von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise<br><br>Rückhalt und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und im Seitenraum der Erschließungsstraße |  |   |
| <b>Klima/Luft</b>       | ca. 6700 qm wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)   | Beseitigung der bodenbedeckenden Vegetation auf max. 3000 qm<br>vorher: Wertstufe 2<br>nachher: Wertstufe 2<br>keine erhebliche Beeinträchtigung                      |   |  |   |
| <b>Land-schaftsbild</b> | Auf ca. 6700 qm stark niviliertes und dadurch stark beeinträchtigt Landschaftsbild (Wertstufe 3) | kein Verlust naturbetonter Biotope<br>vorher: Wertstufe 3<br>nachher: Wertstufe 3<br>keine erhebliche Beeinträchtigung  | Erhalt der raumprägenden und gliedernden Vegetation   |  |   |

### Beschreibung der Ersatzmaßnahme

In Absprache mit der Stadt Gifhorn und dem Vorhabenträger wird für den Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden eine geeignete Maßnahme aus dem Flächenpool der Stadt Gifhorn gewählt (Flurstück 10/3, Flur 5, Gemarkung Wilsche). Die maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet beläuft sich bei einer GRZ von 0,3 mit Nebenanlagen auf 45 % der Baulandfläche. Bei einer Flächengröße von 6700 m<sup>2</sup> beträgt der maximale Versiegelungsgrad ca. 3000 m<sup>2</sup>. Unter Anwendung des vom Niedersächsischem Landesamt für Ökologie empfohlenen Kompensationsverhältnisses bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 900 m<sup>2</sup>. Als Ersatz für die erhebliche Beeinträchtigung werden 900 m<sup>2</sup> intensivgenutzter Kiefernforst in einen Mischwald umgewandelt. Die Durchführung der Ersatzmaßnahme obliegt der Stadt Gifhorn, die auch Eigentümer der Fläche ist. Der Eingriffsverursacher wird durch eine vertragliche Regelung zur Kostenerstattung herangezogen.

### 10. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Erfahrungsgemäß werden heutige Wohnhäuser häufig entweder aus dem Prospekt verkauft oder ohne architektonische Steuerung in Eigenleistung geplant und errichtet. So entstehen Häuser, die manchmal wie abgestellt wirken und ohne Bezug auf ihr konkretes Umfeld bzw. die tatsächlichen individuellen Bedürfnisse ihrer Bewohner bleiben. Eine vorläufige Steigerung dieser Entwicklung sind sog. Hausvertriebe, die als Dritte verkaufen und in der Regel das Baugrundstück überhaupt nicht kennen.

Des weiteren droht dem Ortsbild Gefahr, wenn Bauherren mit einem höheren Budget sich ihre eigene Leistungsfähigkeit unter Beweis stellen wollen und dabei das Mass der Verhältnismässigkeit aus den Augen verlieren. Die vorliegende B-Planänderung schränkt keinen Bauwunsch unlösbar ein, sondern bildet mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und dieser ÖBV einen ortsbildgerechten Maßstab.

Vor diesem Hintergrund übt jede verantwortungsbewußte Kommune den Spagat zwischen dem einfachen Weg rein marktwirtschaftlich geprägter Bauflächenentwicklungen und dem schwierigeren Weg einer verantwortungsvollen Quartiersentwicklung, wo das heute geplante auch aus Sicht der nächsten Generation noch Bestand hat.

Ziel dieser ÖBV gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO ist deshalb die Sicherung eines gestalterischen Konsens innerhalb eines arrondierenden Wohnquartiers. Der Stadt Gifhorn ist dabei bewußt, daß eine jede ÖBV häufig nur gestalterische Standardlösungen unterstützt.

Mit der **ÖBV Nr. II** werden die Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt. Ziel ist die Schaffung einer mäßigen Steildachlandschaft in einem gewünschten Spektrum von 30° bis 48°. Konkrete Dachformen werden nicht festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht sind Satteldächer wünschenswert.

Problem einer jeden ÖBV kann das Verhindern von architektonisch interessanten Lösungen sein fern der „Landhausstile“, die mit Aspikspossen-Fenstern und weissen Gesimskästen etc. ohnehin nichts mit der imitierten Bauweise zu tun haben.

Um moderne und dennoch sich einfügende Architektur zu ermöglichen, sind alternative Dachformen wie das Pult- und Tonnendach ausnahmsweise zulässig. Die Entscheidung hierzu liegt im Ermessensspielraum der Kommune.

Ferner sind (mit Ausnahme von modernen Pultdächer für zeitgemäße architektonische Lösungen) gleichschenklige Dächer festgesetzt, weil diese der Bautradition entsprechen und dem Betrachter eine gestalterische Ruhe vermitteln. Die Dacheindeckung bezieht sich auf ortsübliche Tonziegel bzw. Betondachsteine in einem Farbspektrum, welches die Sinne des Betrachters nicht nachhaltig stört und aufgrund der begrenzten Anzahl der Baugrundstücke den städtebaulichen Wunsch nach einem baulichen Zusammenhang trägt. Mit dem getroffenen Farbspektrum sind reine Brauntöne, graue und schwarze Farbtöne sowie alle bunten Farben (Blau, Grün, Gelb, Weiß etc.) nicht zulässig.

Dächer dienen dem Schutz des Gebäudes und sollen demnach geschlossen statt wie „aufgerissen“ wirken. So soll nur max. zwei Drittel einer Dachseite verändert werden dürfen. Mit dem Hinweis auf zulässige Solaranlagen wird dem Umweltschutz Rechnung getragen, allerdings sollen aus gestalterischer Sicht mögliche Solar- und Photovoltaikanlagen flach in die Dachfläche (= steile Dachneigung) integriert sein. Dachbalkone wirken wie Löcher und sind von daher nicht im Zusammenspiel mit Gauben zulässig.

Aufgrund der mäßigen Steildachneigung bis max. 48° sollte die Errichtung von Schleppegauben und vor allem von z.Z. trendigen abgewalmten Trapezgauben kritisch geprüft werden. Letztgenannte „erschlagen“ die Dachfläche und bleiben zugleich ohne Raumgewinn. Gaubenfenster sollten stets kleiner sein als die Fenster im Erdgeschoss.

Die **ÖBV Nr. III** im Bereich Fassaden ist sehr allgemein gehalten und bietet einen großen individuellen Gestaltungsfreiraum.

Hinweis:

- Putzfassaden sollten nicht strahlend reinweiß sein, damit das Gebäude nicht wie gewaschen wirkt
- Die gegenwärtig trendigen weißen Verblender erscheinen wegen ihrer Kontrastwirkung und ihrer künstlichen Effekthascherei (Bruchsteinmauerwerk im Riemchendekor) aus architektonischer Sicht eher bedenklich
- Fenster sind die Augen des Hauses und wirken besser, wenn sie farblich abgesetzt werden (dunkle Fassade = helle Fensterfarbe, helle Fassade = dunklere Fensterfarbe).

Wünschenswert ist aus städtebaulicher Sicht die harmonische Gestaltung von Fassade und Dach, wo eine in sich ruhende Farb- und Materialwahl sowie Fassadenachsen und -symmetrien zu einer höheren Wertanmutung führen. Ein gestalterisches Mit- und nicht Gegeneinander führt in der Regel zu einer sog. besseren Adresse, die für alle Beteiligte nur von Vorteil ist.



Die **ÖBV Nr. IV** im Bereich Nebenanlagen und Einfriedungen ist sehr allgemein gehalten und bietet einen großen individuellen Gestaltungsfreiraum.

Hinweis:

- Von Einfriedungen geht eine starke öffentliche Wirkung aus, so dass abweisendes Koniferengrün (insb. Lebensbäume und Scheinzypressen) vermieden werden sollen
- Eine lebende Hecke (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Liguster oder Weißdorn) ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit
- Stapelbare Betonpflanzkübel wirken sehr abweisend und damit ebenfalls unpassend.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Vorgarten die halböffentliche Visitenkarte seiner Bewohner und sollte von daher den Betrachter eher freundlich einladen als mit einer strukturarmen Gestaltung bzw. Bepflanzung abweisen.

## 11. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 7.330 m<sup>2</sup>, davon entfallen auf:

|                                       |                      |        |
|---------------------------------------|----------------------|--------|
| WA - Baugebiet                        | 6.500 m <sup>2</sup> |        |
| davon 12 m Streifen „Waldabstand“     | 980 m <sup>2</sup>   |        |
| davon private Grünfläche „Hausgarten“ | 455 m <sup>2</sup>   |        |
|                                       |                      |        |
| Nettobaulandfläche                    | 6.700 m <sup>2</sup> | 91,4 % |
| Planstr. A                            | 630 m <sup>2</sup>   |        |
|                                       |                      |        |
| Erschließung                          | 630 m <sup>2</sup>   | 8,6 %  |
|                                       |                      |        |
| Plangebiet                            | 7.330 m <sup>2</sup> | 100 %  |

## 12. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingehenden Hinweise der Versorgungsträger über Normen und Vorschriften sowie technische Bedingungen werden bei der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt. Bereits bekannt ist:

### Wasser- und Abwasser, Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt der Wasserverband Gifhorn durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Gifhorn sicher.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung in der Stadt Gifhorn.

Die Entsorgung von unverschmutzten Niederschlagswassers geschieht dezentral auf den jeweiligen Grundstücken durch Versickerung und / oder Rückhaltung z.B. in Mulden oder Zisternen. Für die Stadt Gifhorn entfällt die Entsorgungspflicht. Verschmutztes Wasser darf nicht zur Versickerung gelangen und ist der Abwasserbeseitigung zuzuführen.

Der Grundschutz an Löschwasserbedarf beträgt mind. 800 l/min. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

### Strom, Gas, Telekom

Das Plangebiet wird an die bestehenden Anlagen zur Strom- und Gasversorgung (LandE GmbH) sowie die der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauGB sind im gesamten Plangebiet zulässig.

## 13. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I. S. 1950) eine Verpflichtung zur Durchführung besteht.

In diesem Bebauungsplanverfahren soll eine UVP nicht durchgeführt werden.

## 14. Auswirkungen der Planung

### Entwicklung der Stadt Gifhorn

Die Stadt Gifhorn berücksichtigt mit diesem B-Plan private Belange, stellt aber zugleich auch eigene Interessen wie die Reglementierung der Zahl der Wohnungseinheiten in das Verfahren mit ein. Mit dem getroffenen Regelungsgehalt eines qualifizierten B-Planes erscheint diese innerörtliche Nachverdichtung als positiv. Für das Gemeinwesen sind durch Zuzug positive Impulse zu erwarten.

### Nachbarschaft

Die vorhandene Nachbarschaft profitiert von der Flächenentwicklung bzw. dem nachträglichen Planungsrecht. Die neue Siedlungsfläche befriedigt die derzeitige Nachfrage nach eher kleinen Grundstücksgrößen. Durch die festgesetzten Grünpuffer (3 –5 m breite private Grünflächenstreifen) werden die Übergänge zwischen den eher kleinen Grundstücken verträglich gestaltet. Erhaltenswerte Grünstrukturen werden gesichert und weiter vernetzt.

## **15. Hinweise**

### Realisierung

Die Stadt Gifhorn hat mit dem Vorhabenträger die Durchführung und Umsetzung der gesamten Maßnahme durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB einvernehmlich geregelt.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können aber jederzeit „unvermutet“ Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, doch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. Funde von hervorragendem wissenschaftlichen Wert werden mit ihrer Entdeckung Eigentum des Landes. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

### Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landkreis Gifhorn unverzüglich mitzuteilen.

-----

### Anlage 1

Bebauungskonzept M 1:1.000

Gifhorn, 22.10.2003



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor

