



Satzung
und
Begründung

Örtliche Bauvorschrift
„Hamburger Straße - Hauptstraße“

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 sowie Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der bei Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn am 07.12.2020 diese örtliche Bauvorschrift als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Gifhorn, 10.12.2020

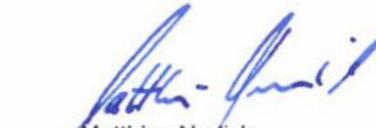



Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Hamburger Straße – Hauptstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 10.12.2020


Matthias Nerlich
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift „Hamburger Straße – Hauptstraße“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.11.2019 bis 11.12.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 10.12.2020


Matthias Nerlich
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 dem geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.10.2020 bis 16.11.2020 gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 14.10.2020 bis 16.11.2020.

Gifhorn, 10.12.2020


Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Hamburger Straße – Hauptstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 10.12.2020



Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Hamburger Straße – Hauptstraße“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **30.12.2020** im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. **12** bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am **30.12.2020** in Kraft getreten.

Gifhorn, **19.01.2021**



Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungs- Text + Plan

Örtliche Bauvorschrift „Hamburger Straße - Hauptstraße“
auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in der aktuellen Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Baugrundstücke entlang der „Hamburger Straße“ in Gamsen und der „Hauptstraße“ in Kästorf. Er ist aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich. Ausgenommen von den Regelungen dieser örtlichen Bauvorschrift sind Gewerbe- und Sondergebiete, die in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt sind und landwirtschaftliche Nutzgebäude sowie Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gebäudehöhen, die Gestaltung der Dächer (Dachform und Dachneigung), der Einfriedungen, der nicht bebauten Grundstücksflächen und der Fassaden.

§ 2 Gebäudehöhen (§84 (3) Nr. 1 NBauO)

- (1) Bei eingeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Traufe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand) bzw. Attika 4,5m und die maximal zulässige Oberkante 9,7m über dem Bezugspunkt. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Traufe bzw. Attika 7,7m und die maximal zulässige Oberkante 12,9m über dem Bezugspunkt. Für jedes weitere gem. des jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplans zulässige Geschoss darf die Höhe um jeweils 3,2m erhöht werden. In Bereichen, die gem. § 34 BauGB bebaut werden, sind die Höhen der an der Hamburger Straße bzw. Hauptstraße unmittelbar benachbarten Gebäude maßgeblich für die jeweils maximal zulässigen Höhen der Neubauten.
- (2) Ausgenommen von den Höhenbegrenzungen gem. (1) sind Erweiterungen und Anbauten an bestehende, zulässigerweise errichtete Gebäude, sofern die vorhandenen Höhen lediglich aufgegriffen werden.
- (3) Bezugspunkt im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift ist die mittlere Höhenlage des Fahrbahnrandes des zugehörigen Straßenabschnittes/ der zugehörigen Straßenabschnitte.
Steigt oder fällt das Gelände zum Bezugspunkt, so ist das Maß um die Höhe des natürlichen Geländeverlaufes zu erhöhen oder zu mindern.
- (4) Die maximal zulässigen Höhen dürfen durch notwendige technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je maximal 1,5m überschritten werden.

§ 3 Dächer (§84 (3) Nr. 1 NBauO)

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser örtlichen Bauvorschrift sind ausschließlich geneigte Dächer (Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, etc.) mit einer Dachneigung von 28° – 55° zulässig.
Nebenanlagen, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Wintergärten, Windfänge und überdachte Terrassen und Anbauten bis zu 50% der Größe des Hauptgebäudes sind von den Regelungen gem. Abs. 1 ausgenommen.
Zwerchhäuser sind von den Regelungen zur Dachneigung ausgenommen.
Dachterrassen sind zulässig.

§ 4 Einfriedungen (§84 (3) Nr. 3 NBauO)

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2m über dem Bezugspunkt gem. § 2 (2) dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind lebende Hecken und lebende Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen.

§ 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§84 (3) Nr. 6 NBauO)

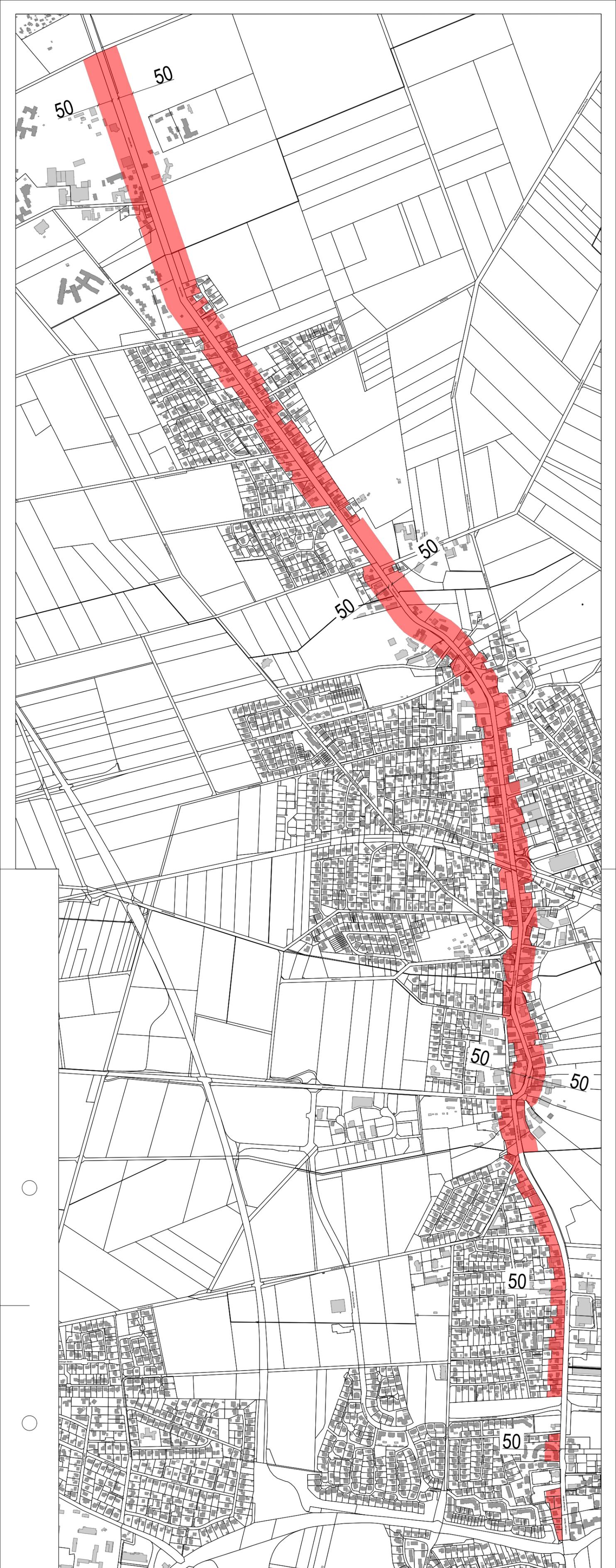
Das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen Materialien in einer Körnung von 5mm oder größer (Kies, Schotter, Splitt, Stiefmütterchenkies usw.) oder künstlichen Materialien und/ oder mit Vliesen oder Folien ist unzulässig.

§ 6 Gestaltung der Fassaden (§84 (3) Nr. 1 NBauO)

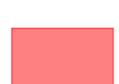
Die Gestaltung der straßenzugewandten Gebäudeseiten ist aus Klinkern, geputzten Fassaden und als Holzfassaden zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 84 Abs. 3 Nr. 1,3 und 6 i. V. m. § 80 NBauO, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 – 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 € geahndet werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Geltungsbereiche
 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)
 "Hamburger Straße - Hauptstraße"



Stadt Gifhorn
 Fachbereich Stadtplanung

Bearbeiter: MK/Ju
 Datum: 15.01.2021
 Maßstab: 1: 10000

Begründung

Inhalt

A) Allgemeines

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

B) Inhalte der örtlichen Bauvorschrift

1. Örtliche Bauvorschrift
2. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen
3. Ablauf des Planverfahrens
 - 3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 3.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
 - 3.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

C) Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und Ziele der örtlichen Bauvorschrift
 - 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung
 - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen
 - 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten
 - 2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionschutzgesetz
3. Zusatzangaben
 - 3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - 3.4 Quellenangaben

D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung
2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

E) Verfahrensvermerk

A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP)¹ ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Stadtbahnhof Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 43.000 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 30.06.2018).

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017² und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig)² die Funktion eines Mittelzentrums (II 1.1.1 (7)) zugewiesen.

Sie ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4 (10)) sowie Tourismus (III 2.4 (10)).

Die Bundesstraße B 4 und die Bundesstraße B 188 sind dort als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Das Stadtgebiet wird in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durch Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) erschlossen.

Für den Satzungsbereich ist bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt (II 1.1).

Mit der „Örtlichen Bauvorschrift „Hamburger Straße - Hauptstraße“ soll für die Ortsdurchfahrt entlang der alten B 4, der historischen Salzstraße, der durch die geneigten Dächer und die alten Hofstellen geprägte Charakter gesichert werden. Die Gestaltung von Fassaden soll dem Umfeld entsprechend ausschließlich in Klinker, geputzter Bauweise oder mit Holzverschalungen erfolgen.

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten, soll die Höhe von baulichen Einfriedungen begrenzt werden, so dass die Vorgartenbereiche den Straßenraum visuell erweitern. Gleichzeitig wird aus ökologischen Gründen das Abdecken der nicht bebauten Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien ausgeschlossen. Neues Baurecht wird durch die örtliche Bauvorschrift nicht begründet.

Die Stadt erachtet ihre Ziele insofern als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig

² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2017 (LROP)

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der Bereich der örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Flächen entlang der Hamburger Straße und der Hauptstraße. Es wird die erste Bautiefe/ Baureihe erfasst, wo dies an Hand der Grundstücksgrenzen festgelegt werden konnte und darüber hinaus Zone entlang der Straße von 50 m Tiefe. Im Hinblick auf künftige Grundstücksgrenzen gilt dort das Maß von 50m auch für die gegebenenfalls entstehende zweite oder dritte Reihe.

Nicht Gegenstand dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche, wo bereits eine örtliche Bauvorschrift im Zusammenhang mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan besteht. Die Bauvorschrift erstreckt sich ferner nicht auf rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiete und Sondergebiete, landwirtschaftliche Nutzgebäude und Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf wie Feuerwehrgerätehäuser oder Kindertagesstätten. Damit wird sichergestellt, dass es insbesondere im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen nicht zu unbeabsichtigten, insbesondere finanziellen Härten kommt.

Bei der Hamburger Straße in Gamsen und der Hauptstraße in Kästorf handelt es sich um die ehemalige B 4. Es handelt sich dabei um einen Teil der historischen Salzstraße von Lüneburg nach Braunschweig und darüber hinaus. Die Straße verläuft durch die alten Ortskerne, die noch durch die alten Hofstellen mit ihren geneigten Dächern geprägt sind. Um den Charakter der historischen Ortsdurchfahrt zu bewahren, soll die geneigte Dachform festgeschrieben werden. Fassadengestaltungen sollen in ortstypischer Weise in Klinker, als geputzte Bauweise oder mit Holzverschalungen erfolgen.

Um den Straßenraum visuell möglichst großzügig wirken zu lassen, wird die Höhe für (bauliche) Einfriedungen auf 1,2 m begrenzt. Da die Wirkung des Straßenraumes durch Hecken nicht beeinträchtigt wird, werden lebende Hecken von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Das Verbot, unbebaute Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien abzudecken, wird aus ökologischen Gründen getroffen. So soll zu einer größeren Biodiversität in den Gärten beigetragen werden, einer Überhitzung vorgebeugt und durch mehr Pflanzen zu einer größeren Sauerstoffneubildungsrate und besserem Luftaustausch beigetragen werden.

Die Rechtsgrundlage für die genannten Regelungen der örtlichen Bauvorschrift ist mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gegeben.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen und Hinweise gegeben, die zu Änderungen und Ergänzungen führten, die eine erneute öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange erforderlich macht. Der örtlichen Bauvorschrift liegt die Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung zugrunde.

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Hamburger Straße - Hauptstraße“ mit insgesamt drei Teilgeltungsbereichen erstreckt sich entlang der beiden genannten Straßen in den alten Ortskernen von Gamsen und Kästorf.

Er umfasst eine Fläche von rund 41 ha entlang der „Hamburger Straße in Gamsen und der „Hauptstraße“ in Kästorf auf einer Länge von gut 5 km, für die insbesondere Regelungen zu den Dachformen getroffen werden. Dabei wird entsprechend der vorgefundenen Bautypen die Errichtung von geneigten Dächern (Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer) zugelassen. Im Interesse der größtmöglichen Flexibilität werden geneigte Dächer definiert. Der Bereich der örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Flächen entlang der Hamburger Straße und der Hauptstraße. Es wird die erste Bautiefe erfasst, wo dies an Hand der Grundstücksgrenzen festgelegt werden konnte und darüber hinaus auf eine Zone entlang der Straße von 50 m Tiefe.

Im Rahmen bestehender Bebauungspläne ist in einigen Teilbereichen bereits eine örtliche Bauvorschrift entwickelt worden; diese sind nicht Gegenstand dieser örtlichen Bauvorschrift.

4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Es soll eine örtliche Bauvorschrift erstellt werden, die die Entstehung von geneigten Dächern dort vorschreibt, wo die Stadt an der Ortsdurchfahrt in Gamsen und Kästorf bisher durch ebensolche geprägt ist.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass zu hohe Einfriedungen entlang der Straßen das Straßenbild einengen und bedrückend wirken.

Die örtliche Bauvorschrift erhält also Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachneigungen. Es werden Höhenfestsetzungen einheitlich für die jeweils zulässige Geschoszahl für die Traufe/ Attika und die Oberkante baulicher Anlagen gelten.

So wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet und die erdrückende Wirkung von Gebäuden mit Flachdach - Staffelgeschossen in der Nachbarschaft von Gebäuden mit geneigten Dächern vermieden. Hinsichtlich der Gartengestaltung wird aus ökologischen Gründen bestimmt, dass eine gärtnerische Gestaltung aus lebenden Bepflanzungen vorzunehmen ist. Das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien wird ausgeschlossen. So wird Disharmonien vorgebeugt und ein Beitrag zur ökologischen Gartengestaltung, zur Artenvielfalt und zur Vorbeugung von Überhitzung geleistet.

B) Inhalte der örtlichen Bauvorschrift

1. Örtliche Bauvorschrift

Zu § 1 (1) Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf eine Bautiefe/ die erste Baureihe entlang der Hamburger Straße und der Hauptstraße, wo dies an Hand der Grundstücksgrenzen festgelegt werden konnte und darüber hinaus auf eine Zone entlang der Straße von 50 m Tiefe. Dieses Maß gilt bei späteren Grundstücksteilungen auch für eine gegebenenfalls entstehende zweite oder dritte Baureihe. Nicht Gegenstand dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche, wo bereits eine örtliche Bauvorschrift im Zusammenhang mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan besteht. Die Bauvorschrift erstreckt sich zudem nicht auf rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebiete und Sondergebiete, landwirtschaftliche Nutzgebäude und Einrichtungen oder Gebäude für den Gemeinbedarf wie zum Beispiel Feuerwehrgerätehäuser oder Kindertagesstätten. Damit wird sichergestellt, dass es insbesondere im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen nicht zu unzumutbaren, unbeabsichtigten, insbesondere finanziellen Härten kommt. Hinsichtlich öffentlicher Gebäude und Einrichtungen wird es ermöglicht, der besonderen Nutzung auch durch eine besondere Gestaltung Rechnung zu tragen.

Zu § 1 (2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gebäudehöhen, die Gestaltung der Dächer (Dachform und Dachneigung), der Einfriedungen und der nichtbebauten Grundstücksflächen sowie die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass der durch typische Dachformen geprägte Ortscharakter gewahrt wird. Gleichzeitig soll durch die Höhenregelungen die Disharmonie in der Gebäudehöhe vermieden werden. Die Regelungen zu den Einfriedungen werden erforderlich, um eine großzügige visuelle Wirkung im Straßenraum bzw. öffentlichen Raum zu sichern und im Hinblick auf ökologische Aspekte den Straßenraum mit den angrenzenden Vorgärten großzügig für den Luftaustausch zu sichern. Die Regelungen zur Gestaltung der nichtbebauten Grundstücksflächen sind vorrangig ökologisch insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und die Artenvielfalt mithin die Biodiversität begründet.

Zu § 2 Gebäudehöhen

Die Ortsdurchfahrt durch die alten Ortskerne von Gamsen und Kästorf ist durch relativ einheitliche Gebäudehöhen bei eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise geprägt. Um dies für die Zukunft zu sichern, werden die maximalen Traufhöhen und Oberkanten mit Bezug zur zulässigen Geschossigkeit geregelt. So wird sichergestellt, dass bei Neubauten eine der jeweiligen Nachbarschaft angemessene Bauhöhe gesichert wird. Für Bereiche ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, wo Bauvorhaben im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist auf die Höhe der benachbarten Gebäude an der

Hamburger Straße bzw. Hauptstraße Bezug zu nehmen. Dort ist die Geschößzahl nicht als Maßstab heranzuziehen, sondern die Höhen der benachbarten Gebäude.

Für Anbauten an bestehende Gebäude ist es zulässig, die vorhandenen Höhen aufzugreifen, auch dann wenn diese höher sind, als dies bei Neubauten zulässig wäre.

Da alle Straßen bereits vorhanden sind, wird die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes als Bezugshöhe vorgesehen. Um für technische Anlagen angemessene Spielräume zu eröffnen, wird die Überschreitung der Höhen für technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je einen Meter zugelassen. Im Rahmen dieser Regelung bestehen angemessene Spielräume für die Bauherren.

Ausgenommen von den Höhenregelungen sind landwirtschaftliche Nutzgebäude und Gebäude, die dem Gemeinbedarf dienen wie Feuerwehrgerätehäuser oder Kindertagesstätten und dergleichen.

Zu § 3 Dächer

Insbesondere die Dachformen haben eine weitreichende Auswirkung auf das Ortsbild.

Um eine den Quartieren angemessene Gestaltung zu sichern, werden entsprechend der in der Örtlichkeit vorhandenen Dachformen Regelungen für die Zukunft getroffen. Für genehmigte bauliche Anlagen und zulässigerweise errichtete Anlagen besteht Bestandsschutz.

Um bei den Dachneigungen angemessene Spielräume zu eröffnen und gleichzeitig Bezug auf die vorhandenen Dachneigungen zu nehmen, wird bestimmt, dass geneigte Dächer (Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, etc.) mit einer Dachneigung von 28 – 55 ° zulässig sind. Für Garagen und Carports sowie überdachte Terrassen sind zudem auch Flachdächer zulässig, da diese nicht in dem Maße ortsbildprägend sind wie die Hauptgebäude. Durch die gewählten Regelungen werden ausreichende Spielräume eröffnet, um bei der Gestaltung der geneigten Dächer auch die berechtigten Wünsche nach der Schaffung von Wohnraum im ausgebauten Dach zu berücksichtigen. Um für Nebengebäude, Garagen und Carports größere Gestaltungsspielräume zu eröffnen, werden diese von den Regelungen zur Gestaltung der Dächer ausgenommen.

Um hinsichtlich einer Nachverdichtung bei Um- oder Anbauten flexibler zu sein, werden bis zu 50% der Größe des Bestandshauptgebäudes von den Regelungen zur Dachform ausgenommen. Dachterrassen sind ebenfalls zulässig.

Ebenfalls von den Regelungen zur Dachneigung ausgenommen sind landwirtschaftliche Nutzgebäude und Einrichtungen und Gebäude für den Gemeinbedarf wie Feuerwehrgerätehäuser und Kindertagesstätten und dergleichen. Für diese Sondernutzungen kann so auch eine besondere Gestaltung gewählt werden, die zum Beispiel durch die Höhe der Feuerwehrfahrzeuge begründet ist.

Zu § 4 Einfriedungen

Um eine angemessene großzügige Gestaltung des Straßenraumes zu sichern, wird bestimmt, dass an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zur straßenseitigen Baugrenze Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2m über dem Bezugspunkt dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig sind. So wird eine großzügige visuelle Wirkung im öffentlichen Raum unter Einbeziehung der Gärten gewährleistet. Im Hinblick auf ökologische Aspekte wird so

ein großzügiger Luftaustausch durch den „erweiterten Straßenraum“ gesichert und zu einem guten Kleinklima beigetragen.

Lebende Hecken bleiben von der Höhenbegrenzung ausgenommen, da ihre Wirkung auf den Straßenraum insbesondere von Fußgängern nicht so erdrückend empfunden wird, wie eine Mauer oder ein Doppelstabmattenzaun mit eingeflochtenen Kunststoffstreifen. Zudem tragen lebende Hecken zu einem guten Kleinklima bei und dienen Kleinlebewesen als Lebensraum. Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken sind ebenfalls von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Zu § 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Um einen Beitrag zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser zu leisten, wird bestimmt, dass das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen Materialien (Kies, Schotter usw.) einschließlich der Verwendung von Folien und Flies nicht zulässig ist. So wird gewährleistet, dass der belebte Boden nicht durch Teilversiegelungen bzw. durch Vollversiegelungen beeinträchtigt wird. Zudem beugen lebendbegrünte Flächen im Vergleich zu bekiesten Flächen einer Überhitzung vor.

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Zuwegungen oder Stellplätze benötigt werden, werden so unter ökologischen Aspekten für die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser gesichert. Durch mit Pflanzen begrünte Flächen wird die Artenvielfalt begünstigt und es wird Überhitzungen vorgebeugt.

So wird zur Biodiversität beigetragen und eine Vorsorge für ein gutes Kleinklima getroffen. Die Regelungen dienen dem Klimaschutz und wirken nachhaltig. Mit lebenden Pflanzen begrünte Flächen tragen zu einer hohen Sauerstoffneubildungsrate bei.

Zu § 6 Fassadengestaltung

Um das typische Ortsbild in der Ortsdurchfahrt entlang der historischen Salzstraße in seiner Eigenart zu bewahren, sollen Fassaden an den straßenzugewandten Seite auch künftig ausschließlich in Klinkern ausgeführt werden, als geputzte Fassaden oder mit Holzverschalungen. So wird sichergestellt, dass harmonische Ortsbild, das durch die genannten Gestaltungen geprägt ist, nicht durch untypische Materialien wie zum Beispiel ungegliederte Metalltafeln beeinträchtigt wird. Insbesondere bei der Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzgebäuden soll so eine gestalterische Einbindung in die Umgebung gesichert werden

Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

2. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 07.11.2019 teilt die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Technikniederlassung Nord, Braunschweig, Folgendes mit:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die **ExxonMobil Production Deutschland GmbH** teilt mit Schreiben vom 06.11.2029 Folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u.g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.

Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.

Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werkzeuge vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Betrieb Osthannover
Bahnhofstraße 20
29367 Steinhorst
Tel: 0 51 48 / 98 99-0

(...)

Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von unserem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.

- Kampfmittelbeseitigung

Die LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover gibt am 02.12.2019 als Kampfmittelbeseitigungsdienst folgende Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

- Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie, Geologie teilt mit Schreiben vom 10.11.2020 Folgendes mit:

Der **südliche Randbereich der Planungsfläche** tangiert die Hochlage des Salzstockes Gifhorn mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gipshut). Neben weitspannigen rezenten Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Salzes, sind in diesem Bereich durch Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes auch die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der Umgebung jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (**Erdfallgefährdungskategorie 3** für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Für Bauvorhaben im südlichen Randbereich der Planungsfläche wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Ziel der konstruktiven Sicherungsmaßnahmen sollte sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden:

<https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>.

Im **Planungsbereich nördlich der Kreuzung Hamburger Straße/ Robinienhof** treten im Untergrund wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) erst in großer Tiefe auf. Erdfälle infolge Auslaugung (Subrosion) der im Untergrund anstehenden löslichen Gesteine sind in diesem Planungsbereich nicht zu erwarten (**Erdfallgefährdungskategorie 1** gemäß

Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich nördlich der Kreuzung Hamburger Straße/ Robinienhof kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Suberosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

- Archäologische Denkmalpflege

Mit seinem Schreiben vom 16.11.2020 teilt der Landkreis Gifhorn Folgendes mit:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Ablauf des Planverfahrens

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 15.07.2019 bis 26.07.2019 durchgeführt.

3.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 08.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.08.2019 aufgefordert.

3.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.11.2019 bis 11.12.2019 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.11.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 16.10.2020 bis 16.11.2020 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) nach § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

1.1 Inhalt und Ziele örtlichen Bauvorschrift

Bei der Hamburger Straße in Gamsen und der Hauptstraße in Kästorf handelt es sich um die ehemalige B 4. Es handelt sich dabei um einen Teil der historischen Salzstraße von Lüneburg nach Braunschweig und darüber hinaus. Die Straße verläuft durch die alten Ortskerne, die noch durch die alten Hofstellen mit ihren geneigten Dächern geprägt sind. Um den Charakter der historischen Ortsdurchfahrt zu bewahren, soll die geneigte Dachform festgeschrieben werden. Um den Straßenraum visuell möglichst großzügig wirken zu lassen und zum Luftaustausch im Straßenraum unter Einbeziehung der Vorgartenbereiche beizutragen, wird die Höhe für (bauliche) Einfriedungen auf 1,2 m begrenzt. Da die Wirkung des Straßenraumes und der Luftaustausch durch Hecken nicht beeinträchtigt wird, werden lebende Hecken von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Das Verbot, unbebaute Grundstücksflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien abzudecken, wird aus ökologischen Gründen getroffen. So soll zu einer größeren Biodiversität und Artenvielfalt in den Gärten beigetragen werden, einer Überhitzung vorgebeugt und durch mehr Pflanzen zu einer größeren Sauerstoffneubildungsrate und besserem Luftaustausch beigetragen werden. Die Rechtsgrundlage für die genannten Regelungen der örtlichen Bauvorschrift ist mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gegeben.

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Bodens
- Schutz von Kulturgütern
- Klimaschutz

Dabei werden folgende Gesetze u. a. berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und dem Landschaftsplan abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Informationen sind u. a. aus den interaktiven niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen werden in der örtlichen Bauvorschrift Regelungen getroffen, die dafür Sorge tragen, zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Minimierung von Eingriffen beizutragen.

2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine einheitliche Bauvorschrift für den Bereich entlang der Hamburger Straße und der Hauptstraße in der historischen Ortsdurchfahrt von Gamsen und Kästorf bestünden insbesondere im unbepflanzten Innenbereich keinerlei Gestaltrichtlinien. Insofern könnten neben Satteldächern Flachdächer entstehen, die Gebäudehöhen wären nicht geregelt.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird regelnd auf den Erhalt des Ortsbildes eingewirkt. Im Hinblick auf die Biodiversität wird eine größere Artenvielfalt gewährleistet, da das Abdecken von nicht bebauten Gartenflächen mit mineralischen Materialien ausgeschlossen wird.

2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn
- die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

a) Schutzgut Mensch

Durch die örtliche Bauvorschrift wird gewährleistet, dass das Ortsbild entlang der historisch geprägten Ortsdurchfahrten von Gamsen und Kästorf entsprechend der zeittypischen Gestaltung gesichert wird. Durch Höhenregelungen werden erdrückende Wirkungen bei Neubauten im Verhältnis zur bestehenden Nachbarschaft vermieden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Durch den Ausschluss der Verwendung mineralischer oder künstlicher Materialien zum Abdecken von unbepflanzten Grundstücksbereichen wird gewährleistet, dass die Flächen auch künftig für einen belebten Boden und zur Versickerung von Oberflächenwasser zur Verfügung stehen. So wird ein Beitrag zur Artenvielfalt und Biodiversität geleistet und Überhitzungen vorgebeugt.

c) Schutzgut Fläche

Durch die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift werden auf das Schutzgut keinerlei Auswirkungen zu erwarten sein, da kein Baurecht erstmals begründet wird.

d) Schutzgut Boden

Durch die Regelung des § 5 der örtlichen Bauvorschrift, die das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien und Folien oder Vliesen ausschließt, wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden werden.

e) Schutzgut Wasser

Durch die Regelung des § 5 der örtlichen Bauvorschrift, die das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen Materialien ausschließt, wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden. Die Grundwasserneubildungsrate kann konstant erhalten werden.

f) Schutzgut Klima und Luft

Durch die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift sind keine Änderungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima oder Luft zu erwarten. Durch den Ausschluss der Abdeckung von Pflanzfläche mit mineralischen oder künstlichen Materialien wird dafür Sorge getragen, dass das Kleinklima und der Luftaustausch gewahrt werden. Insbesondere wird einer Überhitzung in Tropennächten vorgebeugt. Es kann eine möglichst hohe Sauerstoffneubildungsrate gesichert werden. Die Funktion der Hamburger Straße und der Hauptstraße für den Luftaustausch innerhalb der Ortschaften wird gesichert.

g) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der örtlichen Bauvorschrift werden insbesondere Regelungen zu Dachformen, Dachneigungen und Bauhöhen getroffen, die gewährleisten, dass Disharmonien im Ortsbild vermieden werden. Insofern wird zur Erhaltung des typischen Ortsbildes entlang der alten B 4, eines Teiles der historischen Salzstraße von Lüneburg nach Braunschweig, beigetragen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Durch die örtliche Bauvorschrift „Hamburger Straße - Hauptstraße“ wird sichergestellt, dass es nicht zu Disharmonien oder Beeinträchtigungen des Ortsbildes kommt. Durch die Regelung zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen wird ein Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität geleistet. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser wird sichergestellt, dass die Grundwasserneubildungsrate nicht durch versiegelte Flächen beeinträchtigt wird. Es wird Überhitzungen vorgebeugt und zu einer möglichst hohen Sauerstoffneubildungsrate beigetragen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die örtliche Bauvorschrift nicht entstehen. Insofern leistet die Planung ausschließlich Beiträge im Hinblick auf das Gebot zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift bestünde auch die Möglichkeit, weitergehende Regelungen z. B. auch zur Dachfarbe zu treffen. Um den Bauherren ausreichende Spielräume zu ermöglichen, wird auf diese Regelungen verzichtet.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz

Durch die örtliche Bauvorschrift werden keinerlei Vorhaben begründet, die gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer Genehmigung bedürften. Störfallbetriebe sind also nicht zu erwarten.

3. Zusatzangaben

3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig) und der Flächennutzungsplan mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Stadt insbesondere auch auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB angewiesen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die örtliche Bauvorschrift erhält Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachneigungen. Es werden Höhenfestsetzungen einheitlich für die jeweils zulässige Geschosshöhe für die Traufe/ Attika und die Oberkante baulicher Anlagen gelten.

So wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet und die erdrückende Wirkung von Gebäuden mit Flachdach - Staffelgeschossen in der Nachbarschaft von Gebäuden mit geneigten Dächern vermieden.

Um nicht beabsichtigte wirtschaftliche Härten für die Landwirtschaft zu vermeiden, werden landwirtschaftliche Nutzgebäude von den Regelungen zur Gestaltung der Dächer ausgenommen.

Hinsichtlich der Gartengestaltung wird aus ökologischen Gründen bestimmt, dass eine gärtnerische Gestaltung aus lebenden Bepflanzungen vorzunehmen ist. Das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien wird ausgeschlossen. So wird Disharmonien vorgebeugt und ein Beitrag zur ökologischen Gartengestaltung geleistet.

Für eine großzügigere Wirkung des Straßenraumes und um aus ökologischen Gründen im durch die Vorgärten erweiterten Straßenraum einen guten Luftaustausch zu gewährleisten und so zu einem guten Kleinklima beizutragen, wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,2 m begrenzt.

3.4 Quellenangaben

- ☞ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- ☞ Landschaftsplan Gifhorn
- ☞ MAP-Server NLWKN
- ☞ Niedersächsischer Kartierschlüssel; Olaf von Drachenfels

D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

Es soll eine örtliche Bauvorschrift erstellt werden, die die Entstehung von geneigten Dächern dort vorschreibt, wo die Stadt an der Ortsdurchfahrt in Gamsen und Kästorf bisher durch ebensolche geprägt ist.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass zu hohe Einfriedungen entlang der Straßen das Straßenbild einengen und bedrückend wirken.

Die örtliche Bauvorschrift erhält also Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachneigungen. Es werden Höhenfestsetzungen einheitlich für die jeweils zulässige Geschosshöhe für die Traufe/ Attika und die Oberkante baulicher Anlagen gelten.

So wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet und die erdrückende Wirkung von Gebäuden mit Flachdach - Staffelgeschossen in der Nachbarschaft von Gebäuden mit geneigten Dächern vermieden.

Um nicht beabsichtigte wirtschaftliche Härten für die Landwirtschaft zu vermeiden, werden landwirtschaftliche Nutzgebäude von den Regelungen zur Gestaltung der Dächer ausgenommen.

Hinsichtlich der Gartengestaltung wird aus ökologischen Gründen bestimmt, dass eine gärtnerische Gestaltung aus lebenden Bepflanzungen vorzunehmen ist. Das Abdecken von Pflanzflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien wird ausgeschlossen. So wird Disharmonien vorgebeugt und ein Beitrag zur ökologischen Gartengestaltung geleistet. Für eine großzügigere Wirkung des Straßenraumes und um aus ökologischen Gründen im durch die Vorgärten erweiterten Straßenraum einen guten Luftaustausch zu gewährleisten und so zu einem guten Kleinklima beizutragen, wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,2 m begrenzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bauleitplanung ermittelt. Dieses erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie durch eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die auf Grund von Änderungen im Planverfahren erforderlich wurde.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen in erster Linie hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes und beim Schutzgut Boden (Ausschluss von geschotterten Flächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Disharmonien wird diese Bauvorschrift erlassen. Weiterhin ist aus ökologischen Gründen zur Vermeidung von Überhitzung und zum Schutz des Bodenlebens sowie als Beitrag zur Biodiversität durch die örtliche Bauvorschrift geregelt, dass ein Abdecken der unbebauten Grundstücksteile mit mineralischen oder künstlichen Materialien nicht zulässig ist.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch neue, zusätzliche Bebauungen werden nicht erforderlich, da durch die Bauvorschrift keine neues Baurecht geschaffen sondern lediglich Gestaltungsregelungen getroffen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 15.07.2019 bis 26.07.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 08.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.08.2019 aufgefordert.

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 11.11.2019 bis 11.12.2019 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.11.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 16.10.2020 bis 16.11.2020 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) nach § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind während der Beteiligungszeit Stellungnahmen bzw. Hinweise eingegangen. Insbesondere die Deutsche Telekom Netz GmbH hat auf die Erfordernisse zur Telekommunikation hingewiesen. Die Landwirtschaftskammer wies auf die besonderen wirtschaftlichen Härten hin, die mit den Regelungen zur Gestaltung der Dächer für die Landwirte verbunden wären. Daher wurden landwirtschaftliche Nutzgebäude von den Regelungen zur Gestaltung der Dächer ausgenommen.

Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zur Lage des Salzstockes Gifhorn und des Planbereiches im Erdfallgefährdungsgebiet der Kategorien 1 und 3 wurden in die Begründung aufgenommen.

Von privater Seite wurden weder Hinweise gegeben noch Bedenken geäußert.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

E) Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.2019 bis zum 11.12.2019 und gemäß § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB erneut vom 16.10.2020 bis 16.11.2020 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung / Berücksichtigung der zu der örtlichen Bauvorschrift eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 07.12.2020 durch den Rat der Stadt Gifhorn unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Planverfahren beschlossen.

Gifhorn, 10.12.2020


Matthias Nerlich
Bürgermeister

