

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Zusammenfassende Erklärung

zur Örtlichen Bauvorschrift
„Hamburger Straße - Haupt-
straße“

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.

Gifhorn, 17.02.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

