



Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 2
„Masthoop“, 1. Änderung mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
Ortschaft Kästorf

Frühzeitige Beteiligung
19.01.2026

Inhalt

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz
6. Umweltbelange
7. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
8. Archäologie und Denkmalpflege
9. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
10. Sonstige Hinweise

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

D) Flächenbilanz

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) 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 Bahnhof Gifhorn Stadt.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.820 Einwohner (Einwohnermelderegister, Stand 01.01.2026), davon entfielen auf Kästorf 3.250 Einwohner.

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Zwischen den Straßen „Wilscher Straße“ und „Zur Silbereiche“ in der Ortschaft Kästorf befindet sich das Baugebiet „Masthoop“ mit einer Wohnbebauung östlich und westlich der gleichnamigen Straße. Dort liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Masthoop“ vor, der am 19.09.1963 in Kraft getreten ist. Es liegt die Baunutzungsverordnung von 1962 zu Grunde. Für den Planbereich ist ein Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei einer Geschossflächenzahl von 0,3 für eingeschossige Bauweise mit Dachgeschoss festgesetzt. In den benachbarten, angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 „Silbereiche West“ hingewiesen, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festschreibt. Ist durchgängig eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt. Im Gebiet selber ist überwiegend ein deutlich höherer Ausnutzungsgrad durch Nebenanlagen, die nach der BauNVO 1062 nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, realisiert. Seitens der Anwohner ist der Wunsch an die Stadt herangetragen worden, Nebenanlagen zu Wohnzwecken umzunutzen und / oder bestehende Wohngebäude deutlich zu vergrößern. Dabei wurde insbesondere auf den unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 „Silbereiche West“ Bezug genommen. Da bereits im Kernstadtbereich Bebauungspläne zur Nachverdichtung in der Aufstellung sind, soll dies ebenfalls für geeignete Bereiche in den Ortschaften erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht. Sie dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung. Der Planbereich umfasst rd. 12.500 m² bzw. 1,25 ha, von denen künftig gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 5.600 m² bzw. 0,56 ha versiegelt werden dürfen. Dies ist deutlich weniger als 20.000 m². Somit kann von den Möglichkeiten des Verfahrens Gebrauch gemacht werden.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits allgemeines Wohngebiet dar.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- EU Wiederherstellungsverordnung (EU WVO)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,25 ha und wird im Norden begrenzt durch die „Wil-scher Straße“ und im Süden durch die Straße „Zur Silbereiche“. Das Baugebiet erstreckt sich östlich und westlich der Straße „Am Masthoop“. Obwohl es sich dem Grunde nach um ein Kleinsiedlungsgebiet handelt, befinden sich in der Straße fast ausschließlich Wohnhäuser, meist mit Ziergärten. Lediglich auf zwei Grundstücken ist noch ein klassischer Nutzgarten vor-zufinden. Insbesondere westlich der Straße „Am Masthoop“ stellen sich die Grundstücke als stark durch nebenanlagen und Nebengebäude geprägt dar.

3. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braun-schweig von 2008 (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) die Funktion als Mittel-zentrum zugewiesen. Ferner ist die Stadt Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung festgelegt.

Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP festgelegt. Pla-nungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Ab-schnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Der Planbereich an sich ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. In gleicher Weise ist die Festlegung im Entwurf des RROP 2025 vorgesehen.



Auszug aus dem RROP 2008,
Kartenblatt Nordwest

Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für Plangeltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,2 als allgemeines Maß der baulichen Nutzung dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn in seiner Fortschreibung von 2025 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft über die Kennzeichnung als Wasserschutzgebiet der Kategorie III hinaus keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplans

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Masthoop“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung, Ortschaft Kästorf umfasst mit 1,25 ha den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Hier wird ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer maximal 2-geschossigen Bebauung.

Für den östlich anschließenden Bereich liegt kein Bebauungsplan vor sondern eine Satzung nach § 34 BauGB.

Mit der Planung soll zum einen ermöglicht werden, vorhandene bauliche Anlagen zu Wohnzwecken umzunutzen und so vorhandene Wohnungen zu vergrößern und zum anderen durch Erweiterung der Baugrenzen neue zusätzliche Wohnhäuser zu ermöglichen.

Ferner soll durch die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses ermöglicht werden, zusätzlichen Wohnraum oder zusätzliche Wohnungen zu schaffen, ohne dafür zusätzliche Flächen versiegeln zu müssen. Um gleichzeitig Sorge dafür zu tragen, dass keine unangemessene Höhenentwicklung das Ortsbild beeinträchtigt, werden die absolut zulässigen Höhen durch Regelungen in der örtlichen Bauvorschrift begrenzt.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist die moderate Innenverdichtung mit einer angemessenen Grundflächenzahl um die effiziente Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Auf großen Grundstücken in der Ortschaft Kästorf soll eine weitere Bebauung durch weitgefasste Baugrenzen möglich werden, um somit der nachfolgenden Generation die Möglichkeit zu eröffnen, z.B. auf Flächen der Eltern zu bauen. Auch soll ermöglicht werden, vorhandene Gebäude aufzustocken, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzliche Versiegelungen zu benötigen.

Alternativen hierfür gibt es nicht, da dies als Wunsch von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümer geäußert wurde.

Diese Planung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden u.a. die Möglichkeit der Nachverdichtung zu nutzen ist. Der Innenentwicklung wird hier der Vorrang eingeräumt. Damit wird auch dem Ziel des sogenannten „Bau Turbo“ entsprochen.

Auf die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl als 0,3, wird verzichtet, um auch in Zukunft ausreichend Raum für die Versickerung des Oberflächenwassers zu sichern. So wird zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate beigetragen und der überwiegende Teil der Fläche als belebter Boden bewahrt.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 2 „Masthoop“, Ortschaft Kästorf werden weitergeführt. So wird das Plangebiet, das bisher als Kleinsiedlungsgebiet festgeschrieben war, nunmehr als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Insbesondere aufgrund ihrer Frequentierung werden potentiell störende Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Sie würden eine zu große Unruhe in das vorhandene, ruhige Siedlungsgebiet der Ortschaft Kästorf tragen.

Die Baugrenzen werden überwiegend im Abstand von 5 m von den Straßen festgesetzt. Lediglich in der Einmündung „Am Kuhlenberg“ wird in einem kleinen Teilbereich der Abstand mit 3 m gewählt, da dort noch eine Entsiegelung und Anlage einer Grünfläche erfolgen kann.

Die Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,6 werden ebenso wie die maximal zulässige Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen als angemessen erachtet, um eine Nachverdichtung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes zu ermöglichen.

Um keine unverhältnismäßigen Grundstücksaufhöhungen zu erhalten, wird ein Bezugspunkt festgelegt, an dem sich die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses von Gebäuden zu orientieren hat. Hierzu erfolgt aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen eine entsprechende Festsetzung. Damit wird sichergestellt, dass es keine zu großen Versprünge in den Geschossen der Gebäude gibt. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der zum jeweiligen Grundstück gehörigen Erschließungsstraße festgelegt. Bei Eckgrundstücken gilt das Mittelmaß beider Straßenabschnitte.

Um eine zu große und in diesem dörflichen Siedlungsbereich nicht verträgliche Verdichtung zu vermeiden, wurde die Zahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksgröße reglementiert. So ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung zulässig. Dies sichert eine für das Gebiet angemessene Nachverdichtung und trägt den vorhandenen Mehrfamilienhäusern Rechnung. Für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen ist vom Bestandsschutz auszugehen.

2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße.

Die Erschließung der ggf. künftigen, rückwärtigen Baugrundstücke hat über die Vordergrundstücke zu erfolgen und ist privatrechtlich zu sichern. Neue, öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Es werden für die hinteren bebaubaren Flächen keine Zufahrten festgesetzt. Diese werden privatrechtlich erfolgen. Hierbei ist das städtische Regelwerk des Fachbereichs Ordnung zur Anlegung neuer Zufahrten (Siehe Merkblatt veröffentlicht auf der Internetseite der Stadt Gifhorn) zu beachten. Zufahrten und notwendigen Einstellplätzen können im rückwärtigen, bisher geschützten Gartenbereich bei der Errichtung neuer Wohngebäude entstehen. Dies dient dazu in den bisherigen Gartenbereichen eine Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne neue öffentliche Straßen bauen zu müssen.

3. Grünflächen

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges der Ortschaft Kästorf und ist umgeben von Wohnbebauung. An der Straße „Am Kuhlenberg“ wird im Umfang von ca. 70 m² ein Teil der bisherigen Straße als Grünfläche festgesetzt. Dort könnte in Zukunft entsiegelt werden und ein künftig an anderer Stelle erforderlicher Kompensationsbedarf gedeckt werden.

Mit einer Entsiegelung kann im Quartier eine kleine grüne Insel entstehen, die beispielsweise mit einem Baum und einer Bank gestaltet werden könnte und so zu einem Quartierstreff für den „Masthoop“ werden könnte.

Da vom Plangebiet aus die offene Landschaft gut zu erreichen ist, stehen den Anliegern ausreichend öffentlich zugängliche Freiflächen zur Naherholung zur Verfügung.

Die Anlage weiterer neuer Grünflächen ist daher nicht geplant.

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich an der Straße „Am Sandberge“ sowie in der „Heinrich-Müller-Straße“ im Neubaugebiet „Hesegarten Nord“. Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen.

4. Belange der Landwirtschaft

Das Wohngebiet befindet sich in der Ortschaft Kästorf mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen, die für die dörfliche Lage typisch sind. Im Plangebiet selbst befinden sich ausschließlich Wohnhäuser, überwiegend mit Ziergärten und zwei Nutzgärten. Der Charakter des Kleinsiedlungsgebietes ist nicht mehr gegeben.

5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Sämtliche für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den das Plangebiet umschließenden Straßen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen (u.a. der Deutschen Telekom Technik GmbH), die in ihrem Bestand und Betrieb gesichert bleiben müssen. Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilen dazu folgendes mit: „Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“

Die Wasserversorgung des Neubaugrundstücks wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Grundsätzlich soll anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden (vgl. Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Dazu eignen sich z.B. Dachbegrünungen sowie Teichanlagen oder Zisternen im Garten. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenversickerung auf den Baugrundstücken muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Dadurch wird ein zu hoher Abfluss in die Kanalisation und somit eine Überlastung dieses Systems mit den daraus resultierenden Folgen (insbesondere Überschwemmungen, Schäden an Gebäuden durch Hochwasser und Starkregen) vermieden. Zudem wird die Verwertung des Niederschlagswassers hierdurch gefördert.

Durch die Speicherung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser können die Auswirkungen der Nachverdichtung auf den Wasserhaushalt verringert werden. So kann z.B. durch die Verwendung von gespeichertem Regenwasser für die Gartenbewässerung der Abfluss reduziert und Trinkwasser eingespart werden.

Außerdem kann die Speicherung zu einer Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate und somit zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen, Beeinträchtigungen des belebten Bodens vorbeugen und die Grundwasserneubildungsrate sichern.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell nicht zulässig. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet TWSZ III B.

Im gesamten Geltungsbereich werden die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen entsprechend zu beachten sein.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) in dem Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, die die

Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechende, geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem örtlichen Brandschutzprüfer geregelt.

6. Umweltbelange

a) Naturschutz/Landschaftspflege:

Der Planung liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan zu Grunde, teilweise handelt es sich um Flächen gemäß § 34 BauGB. Da die Planung einem Vorhaben der Innenentwicklung zur baulichen Nachverdichtung dient und die Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei wird Bezug genommen auf § 13a Abs. 4 BauGB.

Alle Eingriffe, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erstmals ermöglicht werden, gelten gem. § 2a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist bei der Realisierung zu beachten.

Im gesamten Stadtgebiet, so auch im Plangebiet, sind Bäume mit mindestens 25 cm Stammdurchmesser oder 80 cm Stammumfang durch die seit 1993 geltende „Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Gifhorn – Baumschutzsatzung“ in der Fassung von 2023 geschützt. Die Satzung ist bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung einsehbar oder unter der Homepage der Stadt Gifhorn – Lebenswert – Stadtplanung - Bauleitplanung - Städtebauliche Satzungen abrufbar.

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet noch in einem anderen, unter besonderen Schutz gestellten Gebiet.

Der Geltungsbereich liegt ebenfalls nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

b) Immissionsschutz:

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Regelungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Die Immissionen der Landwirtschaft z.B. durch vorbeifahrende landwirtschaftliche Fahrzeuge sind ebenso wie die Emissionen des Ziel- und Quellverkehrs der Anwohner im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

c) Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Dabei ist

zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Gefährdungen für Umwelt und Gesundheit vorliegen. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob Gefahren für die im konkreten Einzelfall vorgesehenen baulichen Nutzungen zu erwarten sind.

Im NIBIS Kartenserver sind keine Altablagerungen eingetragen. Ein Hinweis auf einen Altstandort ist nicht bekannt.

Altlasten:

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor. Eine Luftbildauswertung für das Plangebiet ist erfolgt und ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von Abwurfkampfmitteln. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Abwurfkampfmittel vorgefunden werden, so ist umgehend das Ordnungsamt, die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

d) Archäologie und Denkmalpflege

Archäologie:

Nördlich des „Sohleweges“, dort in einer Entfernung von ca. 60 m, befindet sich ein archäologisches Denkmal. Im Planbereich selbst sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege 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).

7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP eingetragen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

8. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

(wird im Planverfahren ergänzt)

9. Ablauf des Planverfahrens

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vom XX.XX.202X bis XX.XX.202X.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Frist bis zum XX.XX.202X.

9.3 Veröffentlichung im Internet

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Plan und die Begründung vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX im Internet veröffentlicht worden.

9.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom XX.XX.202X (E-Mail vom XX.XX.202X) benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

(wird im Planverfahren ergänzt)

10. Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung können Gemeinden für bestimmte Teile des Gemeindegebietes örtliche Bauvorschriften erlassen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

Die vorliegende örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 2 „Masthoop“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1.Änderung, orientiert sich an der umgebenden Bebauung in der zentralen Lage in der Stadt. Daher werden Regelungen getroffen, um eine zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

zu § 1 – Geltungsbereich

zu (1)

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift gilt für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Masthoop“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung.

Die örtliche Bauvorschrift wird erlassen, um eine angemessene Einbindung der neu ermöglichten Bebauung in das Ortsbild und die nähere Umgebung zu gewährleisten.

zu (2)

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die für das Ortsbild wichtigen Elemente und regelt die Gestaltung der Gebäudehöhen, der Einfriedungen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Vorgärten.

Rechtliche Grundlage für die Bestimmungen dieser Satzung ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils geltenden Fassung.

zu § 2 – Gebäudehöhen

zu (1)

Um eine harmonische Höhenentwicklung sicher zu stellen wird zu der im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeit von bis zu zwei Geschossen eine Gestaltungsvorschrift getroffen, die die maximal zulässigen Höhen definiert. Um ein Erscheinungsbild wie in der Nachbarschaft sicher zu stellen, wird nicht die Festsetzung einer Oberkante gewählt, sondern die Höhe wird bezogen auf die Geschoszahl festgelegt. Für geneigte Dächer bei eingeschossiger Bauweise wird mit Bezug auf die Höhenentwicklung in der Nachbarschaft 9,7 m als maximale Höhe bestimmt; bei zweigeschossiger Bauweise sind es 12,9 m. Für Gebäude mit Flachdächern wird bei eingeschossiger Bauweise als Oberkante maximal 7,7 m und bei Zweigeschossigkeit 10,9 m definiert.

Durch die geringeren Höhen für Flachdachbauweise wird vermieden, dass die Baukörper zu bedrückend gegenüber benachbarten Gebäuden mit Satteldach wirken.

zu (2)

Für bestehende Gebäude werden für Anbauten Abweichungen respektive Überschreitungen der Vorgaben nach Absatz 1 zugelassen, um unbillige Härten zu vermeiden.

zu (3)

Für Anbauten wird im Interesse eines ausgewogenen Erscheinungsbildes vorgesehen, dass die Höhen etwaiger Anbauten oder Erweiterungen an den Bestand anzupassen sind.

zu (4)

Um die Höhenregelungen vor Ort anwenden zu können, ist es erforderlich, den Bezugspunkt zu bestimmen. Da alle Straßen bereits vorhanden sind, wird bestimmt, dass die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, zu Grunde zu legen ist.

zu (5)

Überschreitungen der maximal zulässigen Höhen für notwendige technische Anlagen, um bis zu 1,5 m werden zugelassen, um z.B. Schornsteine, Antennen und technische Aufbauten für Personenaufzüge zu ermöglichen.

zu § 3 – Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und somit des gesamten Siedlungsbildes bei. Um Sorge zu tragen, dass Vorgärten den Straßenraum optisch erweitern, wurde die Höhe der Einfriedungen dort auf 1,2 m begrenzt. Lediglich lebende Hecken dürfen höher werden.

zu § 4 – Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

zu (1)

Vorgärten und die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen tragen ganz wesentlich zum optischen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und des Ortsbildes insgesamt

bei. Dort, wo üblicherweise Gehölze, Stauden, Bauerngärten und Grünflächen das Straßenbild prägen, wirken Kies- und Schotterflächen im Straßenraum verunstaltend. Der Straßenraum verödet und erscheint entsprechend trostlos. Um dem entgegenzuwirken wird gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung das Abdecken von Flächen, die nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. für Zuwegungen und Stellplätze auf dem Grundstück) erforderlich sind, mit mineralischen Materialien (wie z.B. Kies, Schotter, Splitt, Bruchglas, usw.) sowie mit künstlichen Materialien (wie z.B. Vliesen oder Folien, Kunstrasen) ausgeschlossen. Dadurch soll ein durchgrüntes Straßenbild in diesem Wohngebiet gesichert werden. Mineralmulch ist dabei ausdrücklich zugelassen, da er insbesondere dazu beiträgt Feuchtigkeit zu speichern und so zu einem besseren lokalen Kleinklima beizutragen. Zudem steht das Oberflächenwasser mittels Mineralmulch für die Pflanzen nachhaltig zur Verfügung.

Darüber hinaus leisten Grünflächen und Gehölze in den Vorgärten und auf den übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen grundsätzlich einen Beitrag zum Schutz vor Überhitzung, begünstigen das Kleinklima, filtern Feinstaub und Rußpartikel aus der Luft, tragen zu einer größeren Artenvielfalt bei und halten Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen zurück. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen werden somit außerdem unter ökologischen Aspekten für die Schutzgüter Boden und Wasser gesichert. Durch mit Pflanzen begrünte Flächen wird zur Biodiversität beigetragen und eine Vorsorge für ein gutes Kleinklima getroffen. Die Regelungen dienen neben dem gestalterischen Aspekt somit zusätzlich dem Klima- und Umweltschutz und wirken nachhaltig.

zu § 5 – Ordnungswidrigkeiten

Mit dem Verweis auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung dieser ÖBV sowie der Festsetzung der Höhe einer möglichen Geldbuße wird darauf hingewiesen, dass besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen Maßnahmen im Plangebiet gelegt wird, um eine Einbindung der Baukörper sowie der Außenanlagen in das Ortsbild sicherzustellen.

C) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe hat über die Vordergrundstücke zu erfolgen. Dies ist privatrechtlich zu regeln.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Kosten für die Stadt Gifhorn fallen für die Durchführung der Bauleitplanverfahren an. Kosten für die Erschließung fallen nicht an, da die Straßen bereits vorhanden und abgerechnet sind.

D) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	1,25 ha
<u>Bisherige Festsetzungen:</u>		
Kleinsiedlungsgebiet	ca.	1,10 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,15 ha
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,10 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,15 ha
Grünfläche	Ca.	< 0,01 ha

Gifhorn,

Matthias Nerlich
Bürgermeister