

**URSCHRIFT**



**Stadt Gifhorn**

Fachbereich Planung und Bauordnung

## Begründung

zum Bebauungsplan  
„Moorkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung

## **I) Bebauungsplan**

### **A) Allgemeines**

1. Anlass der Planung
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 / Spielplätze
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Immissionsschutz
7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

### **C) Umweltbericht**

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben

### **D) Realisierung der Planung**

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

### **E) Flächenbilanz**

## **II) Örtliche Bauvorschrift**

Anlage:

- Pflanzliste

# **I) Bebauungsplan**

## **A) Allgemeines**

### **1. Anlass der Planung**

Im Jahr 1996 wurde der Bebauungsplan Nr. 21 „Moorkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Gamsen aufgestellt. Dieser setzt entlang des nördlichen Siedlungsrandes eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche) fest. Dieser Bereich ist durch den Bestand von Stieleichen und Sandbirken geprägt und wurde daher als städtebaulich sowie ökologisch erhaltenswert und wertvoll eingestuft. Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich seinerzeit die o.g. Festsetzung gewählt. Hier war die Vermeidung eines möglichen Eingriffs durch die vorgesehene Erschließung und Bebauung vorrangig. Darüber hinaus dient diese Fläche als Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn. Zur ökologischen Aufwertung des Bestandes wurden außerdem Pflanzgebote festgelegt. Hierdurch wurden die durch Bodenversiegelung verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die Bebauung ausgeglichen.

In der ursprünglichen Planung sollten die betreffenden Flächen in öffentlichem Eigentum verbleiben. Im weiteren Verlauf der Grundstücksaufteilungen wurden die SPE-Flächen jedoch den privaten Grundstücken zugeschlagen und an die künftigen Bauherren weiterverkauft. Als Folge wurden diese Flächen vermehrt von den Bauherren als Gartenland genutzt und mit baulichen Anlagen wie Kinderspielgeräten und Gartenhäuschen versehen. Obwohl dies unzulässig ist, wurden über die Jahre immer mehr bauliche Anlagen in der SPE-Fläche errichtet. Um die hieraus entstehenden Konflikte beilegen zu können, wurde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Hierdurch soll ermöglicht werden, auch auf diesen privaten Grundstücksflächen Gartenhäuser, Spielgeräte etc. im Einzelfall zulassen zu können.

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils gültigen Fassung.

### **2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6.470 m<sup>2</sup>. Er wird im Norden begrenzt durch die Neubokeler Straße und im Süden durch das Wohngebiet Moorkamp. Er beinhaltet private wie auch öffentliche Grün- und Gehölzflächen. Der Bereich ist durch einen erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Hauptsächlich sind hier Stieleichen und Sandbirken vertreten. Ergänzend sind Ebereschen und Weidenarten anzutreffen.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm 1994 für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen. Schwerpunktaufgabe ist u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Das RROP weist dem Plangeltungsbereich die Zweckbestimmung „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“ zu. Der Bereich liegt außerdem im vorgesehenen Wasserschutzgebiet der Zone III a. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der früheren Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen. Nutzungen, die diesen Bestimmungen entgegenstehen, sind durch diesen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Rahmen der erstmaligen Beplanung des Bereiches wurde seinerzeit neben dem Bebauungsplan auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Die Flächennutzungsplanänderung ist am 30.08.1996 wirksam geworden.

### **5. Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt die Begrenzung der Siedlungsentwicklung entlang der Neubokeler Straße.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet

Näheres ist unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

### **6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes**

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan hat die Bezeichnung Nr. 21 „Moorkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Gamsen. Nach einer Änderung der Hauptsatzung der Stadt Gifhorn gehört das Gebiet inzwischen jedoch nicht mehr zum Bereich der Ortschaft Gamsen. Der Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche) fest. Des Weiteren ist in dem Bebauungsplan folgendes festgelegt: „Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*) ist zu beseitigen und durch heimische, standortgerechte Sträucher zu ersetzen. Zum Aufbau eines Saumbiotops ist der Rand des Baumbestandes mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu ergänzen, ebenfalls mit heimischen, standortgerechten Sträuchern ist eine Strauchschicht im Baumbestand aufzubauen und dauerhaft zu erhalten.“

## **7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten**

Mit diesem Bebauungsplan soll der bisher als SPE-Fläche festgesetzte Bereich in eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ geändert werden. Bisher ist eine Bebauung dieser Fläche im Rahmen einer üblichen Gartennutzung nicht erlaubt. Seit Bestehen des Baugebietes gibt es jedoch vermehrt den Wunsch vieler Bauherren, Gartenhäuser, Spielgeräte oder dergleichen auch in diesem Bereich ihrer Grundstücke aufzustellen. Dem wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung Rechnung getragen und die Flächenfestsetzung geändert, damit im Einzelfall im Wege von Befreiungen nach Baugesetzbuch (§ 31) auch solche Nebenanlagen im Pflanzstreifen zugelassen werden können. Ein Ersatz für die dadurch verlorengelassene Ausgleichsfläche wird an anderer Stelle im Stadtgebiet erfolgen. Näheres hierzu ist unter C) Umweltbericht erläutert.

Eine Untersuchung eventueller Varianten ist unter den oben genannten Zielvorstellungen hinfällig.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan „Moorkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, 1. Änderung setzt als Art der baulichen Nutzung teilweise ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung fest. Dies entspricht der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 21 „Moorkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift, Ortschaft Gamsen, der für die südlich angrenzenden Flächen weiterhin gilt. Als Folge vergrößert sich bei den Anliegergrundstücken die bauliche Ausnutzbarkeit, da sich die in die Grundflächenzahl (GRZ) einzurechnende Fläche durch diese Festsetzung erhöht.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 des Ursprungsplanes, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 15 qm zulässig sind, ist auf die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass auf einem Baugrundstück, auch wenn es in den Geltungsbereich beider Bebauungspläne fällt, insgesamt nur Nebenanlagen in maximal der genannten Größe zulässig sind.

Der mittlere Teil des Bebauungsplanes ist als Grünfläche festgesetzt. Näheres hierzu ist unter 3. Grünflächen / Spielplätze erläutert.

Da das gesamte Plangebiet (bis auf zwei kleinere private Grundstücksteile) als Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt ist und hier auch keine überbaubaren Flächen vorgesehen sind, kann auf weitere Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung und den weiteren damit verbundenen Aspekten wie z.B. Lärmschutz verzichtet werden.

### **2. Verkehr**

An der Neubokeler Straße ist entlang der Privatgrundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung folgt konsequenterweise dem Planungskonzept des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes, der aus folgenden Gründen eine Erschließung des Neubaugebietes Moorkamp von der Neubokeler Straße ausschließt.:

- Unzureichende Breite der befestigten Fläche
- Geringe Breite des Brückenbauwerkes Neubokeler Straße / Bundesstraße 4
- Schlechte Sichtverhältnisse im Bereich dieser Brücke
- Erhaltenswerte Gehölze beiderseits der Wegefläche

Die Erschließung der daran anliegenden Privatgrundstücke ist außerdem nach wie vor über die südlich gelegenen Straßen „Samlandstraße“ und „Sudetenstraße“ vorgesehen.

Daher erfolgte die Festsetzung eines Zu- und Abgangsverbotes, mit dem auch weitere Eingriffe in den am nördlichen Siedlungsrand gelegenen Gehölzstreifen z.B. durch die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, vermieden werden sollen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich ein Zugang (Gartentor) bis zu max. 1,5 m Breite je Grundstück sowie der an die Neubokeler Straße grenzende Bereich der öffentlichen Grünfläche. Hier ist eine Zufahrt zur Weiterführung des Fuß- und Radweges sowie zur Unterhaltung der Grünfläche erforderlich.

### **3. Grünflächen / Spielplätze**

Im mittleren Teil des Geltungsbereiches sind die größeren Gehölzbestände als Grünflächen festgesetzt. Ein Teilbereich zwischen Siebenbürger Straße und Neubokeler Straße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient als ein der Siedlung zugeordneter Naherholungsbereich. Die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung ist hier nicht erforderlich, da es sich um eine allgemein übliche öffentliche Grünfläche ohne besonders zugeordnete Funktionen handelt. Da diese Fläche auch als Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinn dient, wurden weitere Festsetzungen zur Entwicklung eines Saumbiotops und einer Strauchschicht im Baumbestand getroffen. Ein Fuß- und Radweg stellt hier die Verbindung zwischen der Neubokeler Straße und der Siebenbürger Straße her und wird durch entsprechende Festsetzung ausdrücklich zugelassen. Östlich und westlich an die öffentliche Grünfläche anschließend sind private Grünflächen festgesetzt. Deren Zweckbestimmung „Gehölzbestand, Privatgärten“ berücksichtigt die vorhandene Ausprägung als kleine Waldfläche und deren Nutzung als Gartenbereich. Sie soll einerseits als Waldfläche erhalten bleiben, aber auch andererseits eine gärtnerische Gestaltung und Nutzung ermöglichen.

Um den Baum- und Gehölzbestand zu pflegen und zu entwickeln wird die Festsetzung des bisher wirksamen Bebauungsplanes übernommen, dass die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten und ggf. durch neue zu ersetzen sind. Sie dürfen nur entfernt werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt notwendig ist. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine weitere Parzellierung und Teilung der Fläche unzulässig ist. Eine Inanspruchnahme des Areals für eine weitere Aufteilung in kleinteilige Gartenbereiche oder sogar für eine weitere Bebauung soll somit ausgeschlossen werden. Dies könnte zu einer Gefährdung des Baum- und Gehölzbestandes führen und soll daher vermieden werden.

### **4. Belange der Landwirtschaft**

Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen. Alle Leitungen wurden bereits im Zuge der Baugebieterschließung erstellt.

Aus Gründen des Ortsbildes wurde festgesetzt, dass alle Versorgungsleitungen wie auch bisher unterirdisch zu verlegen sind.

Im westlichen Teil der Neubokeler Straße verläuft die Ölleitung Nr. 32 Schönewörde – Meerdorf. Die Trasse einschließlich 5m-Schutzstreifen liegt nicht im Plangebiet; besondere Vorkehrungen sind daher im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu treffen.

## **6. Altlasten / Immissionsschutz**

### Altlasten:

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

### Immissionsschutz:

Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine neuen Baurechte hinsichtlich schutzwürdiger Nutzungen wie Wohngebäude geschaffen werden, sind keine weiteren oder zusätzlichen Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

## **7. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft von Südosten nach Nordwesten in einer Höhe von ca. 79 m über NN die Richtfunktrasse 825.



## **C) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Planänderung betrifft einen Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes „Moorkamp“. Die bisherige Festsetzung für diesen Bereich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche) soll nunmehr aufgehoben und durch die Festsetzung einer „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ ersetzt werden. Ziel dieser Änderung ist, dass die bisher nicht zulässige Errichtung von baulichen Anlagen im Einzelfall ermöglicht werden soll.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die sog. SPE-Fläche festgesetzt worden, um den Plangrundsätzen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und dem Erhaltungsgebot von „Wald“ nachzukommen. Darüber hinaus war auf dieser Fläche der für den Bebauungsplan Moorkamp erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich festgesetzt. Und zwar in der Form, dass der Gehölzstreifen durch standortheimische Bäume und Sträucher ergänzt und entwickelt werden sollte.

Hintergrund für die vorliegende Planänderung ist nun die Erfahrung der letzten Jahre, dass sich Naturschutz- und Entwicklungsziele unmittelbar am Siedlungsrand auf privaten Flächen nur unzureichend umsetzen lassen. Der Zivilisationsdruck auf diese Flächen äußert sich dergestalt, dass Gartenhäuser, Spielgeräte u. ä. in der Fläche gebaut und standortfremde Pflanzen eingebracht werden. Mit angemessenen baubehördlichen Mitteln war diese Entwicklung nicht steuerbar.

Voraussetzung für die Planänderung ist zunächst die Verlagerung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, der auf der Änderungsfläche festgesetzt ist. Der Ausgleich soll nun extern im sogenannten Ausgleichsflächenpool „Müdener Heide“ realisiert werden. Damit wird auf die Unterpflanzung und Ergänzung des Gehölzbestandes durch standortheimische Bäume und Sträucher im Planänderungsbereich verzichtet.

Den o. g. Vermeidungs- und Walderhaltungsgrundsätzen wird weiterhin nachgekommen, indem der gesamte Gehölzbestand mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesichert wird. Nur im Einzelfall und unter Berücksichtigung des Erhaltungsgebotes wird es dann unter Umständen möglich sein, auch in diesem Bereich bauliche Anlagen zu errichten. Die herkömmliche gärtnerische Nutzung soll zukünftig generell ohne Beschränkung der Pflanzenartenauswahl zulässig sein, d.h., auch standortfremde Pflanzenarten können in diesem Bereich gepflanzt werden.

## b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

### Fachgesetze

Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie in den §§ 1 und 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) niedergelegt. Aus diesen Zielen und Grundsätzen leitet sich die sogenannte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ab, die über § 21 BNatSchG Eingang in das Baurecht findet. In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist entsprechend bestimmt, dass über die Vermeidung und über den Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu befinden ist.

Eine Vorgabe des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) an die Bauleitplanung ist die Erhaltung von Waldflächen. Diese Vorgabe wiederholt sich in § 1a Abs. 2 BauGB, in dem vorgeschrieben wird, dass als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

### Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) sind für das Plangebiet die Biotoptypen „Wald“ und „Brache“ verzeichnet. Ihnen wird aus Sicht des Naturschutzes eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften beigemessen. Es handelt sich dabei um die dritte Stufe einer vierteiligen Bewertungsskala. Pflege- und Entwicklungsempfehlungen werden für den Bereich nicht gegeben. Schutzbestimmungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor und sind für das Plangebiet auch nicht vorgesehen.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1995) ist der aufgeweitete mittlere Teil des Gehölzstreifens als Wald mit einer mittleren Bedeutung für den Arten und Biotopschutz dargestellt, wobei wiederum auf eine vierteilige Werteskala Bezug genommen wird. Zum damaligen Zeitpunkt wurde im Landschaftsplan empfohlen, den Gehölzstreifen mit einer Breite von ca. 25m von einer Wohnbauflächenausweisung auszusparen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines in der Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes. Voraussichtlich wird für den Bereich des Bebauungsplanes die Trinkwasserschutzzone III a ausgewiesen werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Insbesondere wurden dabei die Belange berücksichtigt, die in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB vorgegeben sind. Im Nachfolgenden sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange im Einzelnen

dargestellt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurde dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden im Juni 2007 ermittelt. Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden einzeln dargestellt.

#### a) Naturhaushalt

Für die Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes ist zunächst einmal der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 21 „Moorkamp“ (Ortschaft Gamsen) heranzuziehen. Dort ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 für den Änderungsbereich folgende Regelung getroffen:

7. Die im Norden des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Fläche A - dient als Ausgleichsfläche.

Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*) ist zu beseitigen und durch heimische, standortgerechte Sträucher zu ersetzen (s. Anlage zur Begründung). Zum Aufbau eines Saumbiotops ist der Rand des Baumbestandes mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu ergänzen, ebenfalls mit heimischen, standortgerechten Sträuchern ist eine Strauchschicht im Baumbestand aufzubauen und dauerhaft zu erhalten.

Auch wenn diese Ausgleichsmaßnahmen noch nicht oder nur unvollständig ausgeführt sind, bleibt auch bei einer Planänderung diese Verpflichtung bestehen. Es ist daher zunächst erforderlich, die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle vorzusehen und deren Umsetzung sicherzustellen, um die Ausgleichsfläche A aufheben und überplanen zu können.

Die Ausgleichsfläche A hat eine Flächengröße von 4.580 m<sup>2</sup>. Hierin ist die zukünftige öffentliche Grünfläche nicht eingerechnet, da dort die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen weiterhin bestehen bleiben. Als neuer Standort für die zu verlagernden Ausgleichsmaßnahmen wird der sogenannte Ausgleichsflächenpool „Müdener Heide“ (Gemarkung Wilsche, Flur 5, Flurstück 1) herangezogen, in dem die Stadt Gifhorn eine Ausgleichsfläche von 4.580 m<sup>2</sup> bereitstellt und Anpflanzungen in ähnlicher Art und Weise durchgeführt hat.

Der Ausgleichsflächenpool und das Ausgleichskonzept sind in der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn dargestellt und erläutert. Das Konzept sieht die forstliche Umwandlung einer Kiefernmonokultur in einen artenreichen Laubmischwald vor. Dazu wurde bereits im Jahr 2002 der dichtstehende, ca. 30 Jahre alte Kiefernmonobestand zunächst stark ausgelichtet und anschließend mit standortgerechten Gehölzen folgender Arten aufgeforstet:

Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium	Vogelkirsche

Entwicklungsziel ist hierbei die Wiederherstellung einer artenreichen Waldvegetation sowie die Aktivierung der biotischen und abiotischen Bodenfunktionen.

Die Unterhaltung und Pflege dieser forstlich umgestalteten Flächen erfolgt unter Beachtung des Landeswaldgesetzes und Einhaltung einer nachhaltigen und extensiven Nutzung.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### *Bestandsaufnahme:*

Nach Abzug der Ausgleichspflicht handelt es sich bei dem Planänderungsbereich um einen etwa 5 m breiten Gehölzstreifen südlich der Neubokeler Straße, der vorwiegend aus Stieleichen und Sandbirken besteht. Des Weiteren kommen Ebereschen und Weidenarten vor. Der Bestand ist lückig und teilweise auch nicht mehr vorhanden. In der Mitte ist der Gehölzstreifen bis auf etwa 30 m im Durchmesser zu einem Gehölz aufgeweitet. Mittig durch das Gehölz führt ein Fußweg, der mit einer wassergebundene Decke versehen und beidseitig mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt ist.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen:*

Der gesamte Gehölzbestand wird über ein Erhaltungsgebot (textl. Festsetzung Nr. 1) gesichert.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung:*

Die Planänderung hat unmittelbar keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da bauliche Anlagen nicht zugelassen werden.

## Schutzgut Boden

### *Bestandsaufnahme:*

Im Plangebiet herrschen Podsole auf silikatarmer Mittel- und Feinsanden als Ausgangssubstrat der Bodenbildung vor. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist hoch bis sehr hoch. Für die Grundwasserneubildung und für die Wasserrückhaltung hat der Boden aufgrund seiner Struktur eine hohe bis sehr hohe Bedeutung.

Der Boden, der für die Wohnbaufläche in Anspruch genommen wird, ist bereits durch nutzungsbedingte Maßnahmen stark überprägt und von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt .

### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Auswirkungen bei Durchführung der Planung:*

Im Planänderungsbereich ist keine überbaubare Fläche ausgewiesen und daher sind keine erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

Die **Schutzgüter Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild** sind von der Planung nicht in einem Maß betroffen, das zu erheblichen und abwägungsrelevanten Auswirkungen auf die Umwelt führt.

### b) Sonstige Belange des Umweltschutzes

Sonstige Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

## **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich im Änderungsbereich ein dichter Gehölzstreifen aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern entwickeln. Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen wären auch im Einzelfall unzulässig.

## **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des Planungszieles sind andere Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

## 5. Zusätzliche Angaben

### a) Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Entwicklung der verlagerten Ausgleichsmaßnahmen in dem „Ausgleichsflächenpool Müdener Heide“ wird jährlich überwacht.

### b) Zusammenfassung

Die Planänderung betrifft einen Gehölzstreifen am nördlichen Rand des Baugebietes „Moorkamp“. Die bisherige Festsetzung für diesen Bereich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche) soll nunmehr aufgehoben und durch die Festsetzung einer „Wohnbaufläche“ bzw. „Grünfläche“ ersetzt werden. Die SPE-Fläche diene nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes gleichzeitig als Fläche zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Ziel dieser Planänderung ist, dass die bisher nicht zulässige Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der ehemaligen SPE-Fläche im Einzelfall ermöglicht werden soll. Dem Vermeidungs- und Walderhaltungsgrundsätzen wird weiterhin nachgekommen, indem der gesamte Gehölzbestand mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesichert wird. Nur im Einzelfall und unter Berücksichtigung des Erhaltungsgebotes wird es dann unter Umständen möglich sein, auch in diesem Bereich bauliche Anlagen zu errichten. Im Planänderungsbereich werden daher zusätzliche erhebliche Umweltbeeinträchtigungen nicht unmittelbar ausgelöst

Die auf der SPE-Fläche lastenden Ausgleichsmaßnahmen werden in den Ausgleichsflächenpool „Müdener Heide“ verlegt. Dort hat die Stadt Gifhorn bereits im Jahr 2002 forstliche Maßnahmen zum Umbau einer Kiefernmonokultur in einen ökologisch höherwertigen Laubmischwald durchgeführt.

## **D) Realisierung der Planung**

### **1. Durchführung der Erschließung**

Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da es einerseits bereits Bestandteil des Wohngebietes Moorkamp und somit komplett erschlossen ist und andererseits lediglich eine Grünflächennutzung festgesetzt wird, für die keine weitere Erschließung erforderlich ist.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Kosten / Finanzierung**

Der Geltungsbereich war im bisherigen Bebauungsplan als SPE-Fläche festgesetzt und diente als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die mit dem Wohngebiet Moorkamp verbundene Flächenversiegelung. Da durch den vorliegenden Bebauungsplan diese Ausgleichsfläche rechtlich „gelöscht“ wird, ist es erforderlich, diesen Ausgleich an anderer Stelle zu ersetzen. Dies erfolgt auf einer städtischen Fläche im sogenannten Ausgleichsflächenpool Wilsche.

Für die hierfür anfallenden Kosten tritt die Stadt zunächst in Vorleistung. Sobald durch eine bauliche Maßnahme innerhalb der künftigen Fläche mit Pflanzbindungen (bisherige SPE-Fläche) ein Eingriff erfolgt, wird hierfür durch die Stadt eine Ausgleichszahlung von dem jeweiligen Bauherren, der Verursacher des Eingriffs ist, erhoben. Zu diesem Zweck ist der Abschluss entsprechender Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern (als Verursacher der Ausgleichsmaßnahme) und Stadt (als Durchführende des notwendigen Ausgleichs) erforderlich.

### **4. Archäologie**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## E) Flächenbilanz

**Plangebiet:** ca. 6.470 m<sup>2</sup>

### Bisherige Nutzung:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 6.470 m<sup>2</sup>

### Geplante Festsetzungen:

Wohngebiet (WA)	ca.	2.000 m <sup>2</sup>
darin: Flächen für Naturschutz (Pflanzbindung)	ca. 1.550 m <sup>2</sup>	
Grünflächen		
- öffentliche	ca.	1.640 m <sup>2</sup>
- private	ca.	2.830 m <sup>2</sup>
darin: Flächen für Naturschutz (Pflanzbindung)	ca. 4.470 m <sup>2</sup>	

## II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Die Art und Höhe von Einfriedungen trägt wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und allgemein des Ortsbildes bei. Um hier im Übergangsbereich zur freien Landschaft einerseits einem höheren Schutzbedürfnis Rechnung zu tragen, andererseits aber einen wandartigen Abschluß des Siedlungsrandes zu verhindern, sind Einfriedungen in den genannten Bereichen nur in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Die Wahl des Materials wird hingegen freigestellt, um hier auch individuellen gestalterischen Freiraum zuzulassen.

Gifhorn, 15.04.2008



Birth  
Bürgermeister





## Anlage zur Begründung - Pflanzliste

### Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo - platanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rötbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Pyrus communis	Wilder Birnbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### Bäume II. Größe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohren-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

### Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt