

URSCHRIFT

Begründung zum

Bebauungsplan „Dorf Winkel“,

Neufassung, 1. Abschnitt

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Im Vergleich zu den übrigen ländlichen Bereichen von Gifhorn weist die Ortschaft Winkel eine ausgeprägte Reitsportnutzung als Besonderheit auf, die neben der sportlichen Funktion gleichermaßen dem Fremdenverkehr dient.

Bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes „Dorf Winkel“, die 1973 rechtskräftig wurde, waren die Gaststätte „Lönskrug“, ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie die Reithalle der St. Georg Gesellschaft für Pferdefreunde Gifhorn vorhanden.

Auf dem Eckgrundstück Hermann-Löns-Weg / Kellerberg hat sich durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und mit der Ansiedlung eines Reitsportbetriebes in Zusammenhang mit der Reithalle eine Reitanlage entwickelt. Der Reitsportbetrieb beabsichtigt nun, seinen Betrieb an diesem Standort aufzugeben.

Diese Nutzung hat seit Jahrzehnten das Ortsbild von Winkel geprägt. Mit der Aufgabe des Reitsportbetriebes kann auf Grund der Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan eine städtebaulich ungewollte Nutzung entstehen. Um dieser Situation entgegenzuwirken, soll der Bebauungsplan „Dorf Winkel“, Neufassung, 1. Abschnitt, aufgestellt werden.

Im Sinne einer zusammenhängenden Planung für den zentralen Bereich von Winkel werden die Flächen westlich des Hermann-Löns-Weges in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die Entwicklung eines einheitlichen Gesamtkonzeptes für den Ortskern zu erreichen.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Diese Bebauungsplanänderung umfasst die räumlichen Geltungsbereiche der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Dorf Winkel“, „Dorf Winkel“, 2. Änderung sowie „Hohes Feld / Osterberg“.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straßen „Kellerberg“ bzw. „Eichkamp“, im Westen durch die Straße „Birkenheide“ bzw. durch einzelne Grundstücksgrenzen, im Süden durch den Allerkanal und im Osten durch einzelne Grundstücksgrenzen begrenzt.

Zurzeit wird der nordöstliche Teilbereich bis zur Straße „Große Weide“ mit Ausnahme eines Wohnhauses als Reitsportanlage genutzt.

Der südliche Teil wird sowohl wohnbaulich als auch gastronomisch genutzt. Weiterhin befindet sich dort eine Arztpraxis.

Der Teilbereich westlich des Hermann-Löns-Weges wird mit Ausnahme des im Südosten vorhandenen Parkplatzes, wohnbaulich genutzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LRÖP) von 1994 als Mittelzentrum ausgewiesen. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben wurden als verbindliche Festlegung in das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen. Darüber hinaus hat die Stadt Gifhorn die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Zugleich ist sie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr. Darüber hinaus sind im RRÖP keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete dargestellt.

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn – für die Ortschaft Winkel ist die 78. Änderung maßgebend - stellt für die gesamte Fläche dieses B-Planes gemischte Baufläche (M) dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Bedingt durch die Aufgabe des Reissportbetriebes im Ortskern von Winkel kann auf Grund der Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan eine städtebaulich unbeabsichtigte Bebauung entstehen. Um dieser Situation entgegenzuwirken und die städtebaulichen Zielvorstellungen zu sichern, soll der Bebauungsplan „Dorf Winkel“, Neufassung, 1. Abschnitt, aufgestellt werden.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den Bereich westlich des Hermann-Löns-Weges sind die Bauflächen entsprechend ihrer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem Bebauungsplan „Dorf Winkel“, 2. Änderung übernommen worden. Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 qm und eine Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Diese Regelungen entsprechen der großzügigen, aufgelockerten Bebauung von Winkel, die auch in diesem Teilbereich erhalten bleiben soll. Um städtebauliche Fehlentwicklungen, bzw. eine für die Ortschaft Winkel untypische verdichtete Bebauung zu verhindern, ist die maximale Gebäudelänge auf 20,0 m begrenzt worden.

Mischgebiet (MI)

Der Teilbereich des Bebauungsplanes östlich des Hermann-Löns-Weges ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Südosten des Plangebietes bis zur Straße „Große Weide“ entspricht diese Nutzungsart der bereits dort vorhandenen Nutzung. Neben Wohnbebauung sind dort gastronomische Betriebe (Gaststätte, Hotel, Pension) und auch eine Arztpraxis vorhanden.

Die bauliche Ausnutzung dieses Bereiches ist der vorhandenen angepasst. So ist in dem Bereich des „Lönskruges“ eine 2-geschossige Bebauung, im übrigen Bereich eine 1-

geschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GRZ) und die Geschossflächenzahlen (GFZ) sind ebenfalls dem Bestand angepasst. Die überbaubaren Flächen sind weitgehend den im ursprünglichen Bebauungsplan „Dorf Winkel“ übernommen worden und nur in einzelnen Teilen der vorhandenen Bebauung angepasst worden. Für das Mischgebiet nördlich der Straße „Große Weide“ ist die Anzahl der Wohnungseinheiten pro Gebäude auf 2 beschränkt worden. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen der einzelnen „Baufenster“ und der Einzelhausbebauung soll hier eine aufgelockerte Bebauung, die dem Ortsbild von Winkel entspricht, entstehen. Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 1.500 qm festgesetzt worden. Diese Festsetzung entspricht den in Winkel üblichen Mindestgrundstücksgrößen.

Sondergebiet

Der Bereich der vorhandenen Reithalle ist als „Sondergebiet für Reitsport und Fremdenverkehr“ festgesetzt worden. Vorrangiges Ziel ist es für diesen Bereich, die Reithalle zu sichern und eine moderate Erweiterung der Reithalle zu ermöglichen.

Neben dieser reitsportlichen Nutzung sind Anlagen für den Fremdenverkehr wie Gaststätte, Beherbergungsbetriebe oder auch kleinere Läden oder Dienstleistungsbetriebe wie Souvenirläden oder Fahrräderverleih o. Ä. zulässig.

2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht notwendig

Der Kreuzungsbereich Hermann-Löns-Weg / Kellerberg soll umgestaltet werden. Es ist vorgesehen, die öffentliche Verkehrsfläche zu erweitern und diesen Bereich in Form eines „Rundlings“ auszubauen. Dazu sind Flächen des nördlich angrenzenden Flurstückes 55/2 der Flur 2 von Winkel in den Geltungsbereich einbezogen worden und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Der nördlich des Allerkanals und westlich des Hermann-Löns-Weges vorhandene öffentliche Parkplatz ist entsprechend festgesetzt. Die südliche Fläche wird als Gästeparkplatz vom Hotel und Restaurant „Lönskrug“ genutzt.

Die in diesem Bereich nicht als Parkplatz genutzte Fläche ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Bereich dieses Parkplatzes befindet sich eine verfüllte Bohrung. Nach Recherche und Auskunft des Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld handelt es sich dabei um eine fehlgeschlagene Bohrung aus dem Jahr 1938. Auf Grund des Alters und da sich die Bohrung nicht innerhalb einer Baufläche befindet, ist sie für die Bauleitplanung von geringer Bedeutung.

Für den nördlichen öffentlichen Teilbereich des Parkplatzes ist ein Ausbauplan vom Ortsrat Winkel beschlossen, bislang jedoch noch nicht umgesetzt worden. Auf dieser Fläche sollen u.a. 1 – 2 Stellplätze für Reisebusse angeordnet werden.

Die untere Abfall- Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Nutzer der Grundstücke ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen sind.

3. Natur und Landschaft

Der Bereich der Neufassung des Bebauungsplanes umfasst den Ortskern von Winkel, der durch Gastronomiebetriebe, Reitsportanlagen und Wohnhäusern auf großen Grundstücken charakterisiert ist. Ansehnliche und für das Ortsbild wertvolle Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölze, meist Eichen, Kiefern und Birken, sind über das gesamte Plangebiet verteilt und vermitteln den Eindruck einer naturbetonten ländlichen Ortschaft.

Inhalt der Neufassung ist in erster Linie die planungsrechtliche Umwandlung eines zentral gelegenen Reitplatzes einschließlich der zugehörigen baulichen Anlagen in eine Wohnbebauung. Hierin einbezogen ist eine östlich angrenzende rd. 1.900 m² große Teilfläche der so genannten „Großen Weide“, die bisher als Fläche für die Land- oder Forstwirtschaft festgesetzt war.

Im übrigen Geltungsbereich der Neufassung werden die bisherigen Festsetzungen beibehalten oder dem Bestand angepasst. Zusätzliche Bebauungen werden dabei nicht zugelassen. Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sind daher - mit Ausnahme auf der o. g. Teilfläche der "Großen Weide"- nicht zu erwarten.

Der nun als „Mischgebiet“ festgesetzte Teil der „Großen Weide“ wird zur Zeit als Pferdeweide genutzt und gehört zu einem ausgedehnten und wertvollen Grünlandbereich, der sich an die bebaute Ortslage anschließt. Es handelt sich dabei um einen Bereich mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, ohne dass jedoch im überplanten Teil die Kriterien nach § 28a oder 28b NNatG für besonders geschützte Biotope bzw. besonders geschütztes Feuchtgrünland vorliegen.

Die Realisierung der Planung – der Bau eines Wohnhauses einschließlich Zuwegung und Gartenanlage – wird hier den Verlust des Grünlandes für das Schutzgut „Arten und Biotope“ zur Folge haben. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird entsprechend im Flächenverhältnis 1 : 1 auf einer städtischen Fläche in der Iseae (Gemarkung Gamsen, Flur 3, Flurstück 6/1) hergestellt.

Die Ausgleichsfläche liegt in einem Bereich der erweiterten Iseae, für den die Stadt Gifhorn bereits mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes einen Raum zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt hat. Das Flurstück hat eine Fläche von insgesamt rd. 9,6 ha, wird landwirtschaftlich genutzt und umfasst zur Zeit der Kartierung (Juni 2001) Grünlandflächen, Brachen und einen Waldanteil.

Für den Ausgleich wird ein Teilbereich dieses Flurstückes am westlichen Rand hergerichtet. Die bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche wird nunmehr als einschürige Mähwiese (Mahd nach dem 15. Juni) extensiv unterhalten. Alternativ dazu wird auch eine extensive Beweidung mit max. 2 GVE/ha (GVE=Großvieheinheiten) im Zusammenhang mit dem gesamten Flurstück zugelassen.

An der südlichen Grenze dieses Gebietes ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, entsprechend der Anlage zur Begründung, zu bepflanzen. Die Bepflanzung soll der landschaftsgerechten Eingrünung des Gebietes dienen und gleichzeitig eine Abschirmung zur Reitanlage darstellen.

Im Bereich des Schutzgutes „Boden“ ist mit einer Versiegelung von etwa 300 m² Fläche zu rechnen. Der Ausgleich hierfür erfolgt im Verhältnis 1 : 0,3 ebenfalls auf dem oben genannten Flurstück durch Herausnahme der Fläche aus der intensiven Landwirtschaft. Somit werden auf diesem Flurstück insgesamt 2.000 m² zum Ausgleich in Anspruch genommen.

Der festgesetzte Ausgleich außerhalb des Plangebietes wird entsprechend § 135a Absatz 2 BauGB durch die Stadt Gifhorn auf Kosten des Grundstückseigentümers ausgeführt. Die Abwicklung der Finanzierung erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung.

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten und Biotope	1.900 m ² Grünland (Wertstufe 2)		Verlust durch Überbauung und Umwandlung in Flächen anderer Nutzung	Aufwertung einer Grünlandfläche von 1.900 m ² Fläche vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 1
Boden	300 m ² , landw. Boden (Wertstufe 2)		Versiegelung	Extensivierung von 100 m ² Intensivgrünland vorher Wertstufe 2 nachher Wertstufe 1

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des zuständigen Betriebes sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.

Östlich des Hermann-Löns-Weges befindet sich eine Trafo-Station, die entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist. Von dieser Station führt eine 20 kV-Freileitung in östlicher Richtung über das Plangebiet. Bei Bebauung dieses Bereiches wird die Verlegung der Freileitung notwendig.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über eine konventionelle Ableitung. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern

5. Altlasten

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

Die untere Abfall-, Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde verfügt derzeit über keinerlei Kenntnisse über im Plangebiet befindliche ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

		<u>bisherige Festsetzungen</u>
Plangebiet gesamt:	58.770 qm	
Allgemeines Wohngebiet:	17.690 qm	13630 qm
Mischgebiet:	26.960 qm	32.240 qm
Sondergebiet:	1.790 qm	-
öffentliche Verkehrsfläche:	7.590 qm	7.100 qm
Öffentlicher Parkplatz:	1.890 qm	2.330 qm
Fläche f Versorgungsanlagen	110 qm	-
Fläche für Gemeinbedarf: (Feuerwehr)	-	400 qm
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege ...	780 qm	-
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von ...	-	1.120 qm
Wasserfläche:	1.950 qm	1.950 qm

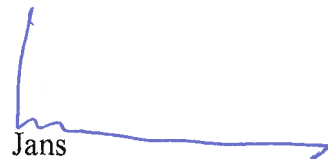
C) Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVP-Gesetzes (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 19. September 2001) ist nicht erforderlich.

Gifhorn, den 08.07.2003



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage: Pflanzliste

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudo - platanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
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
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschkpflaume
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 monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
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
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

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