

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 7 "Ackerweg"  
Ortschaft Kästorf der Stadt Gifhorn

### 1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als Mittelzentrum festgesetzt. Demnach ist es u. a. Aufgabe der Stadt Gifhorn, die zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen, dazu gehört u. a. auch den notwendigen Wohnraumbedarf für dieses Gebiet sicherzustellen.

Die beabsichtigte Bauleitplanung liegt im Rahmen der vorgegebenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den zu beplanenden Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt in der für den Planbereich, die Darstellung in Wohnbaufläche (W) und in Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert wird.

### 3. Anlaß der Planung

Die in der Stadt weiterhin starke Nachfrage nach Wohnraum kann durch das bestehende Angebot an Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Insbesondere bei Flächen für den Einfamilienhausbau herrscht ein großes Defizit.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem Zustand Rechnung getragen werden, in dem Flächen für den Bau von Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

### 4. Nachweis des dringenden Wohnraumbedarfes

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung ergibt sich daraus, daß sich in den Jahren 1987 bis 1990 die Gesamtzahl der "Erwachsenen" d. h. Personen im Alter von 25 Jahren und älter, in der Stadt Gifhorn von 23.637 auf 26.277 erhöht hat. Dieses entspricht einer Zunahme von 2.640 Personen bzw. 11,2 % (Durchschnitt anderer Kreisstädte 5,1 %).

Einen weiteren Indikator für den Bedarfsdruck am Wohnungsmarkt bildet die Bevölkerung im bautypischen Alter. Erfahrungsgemäß werden in der Altersgruppe zwischen 28 und 42 Jahren besonders häufig Ein-/Zweifamilienhäuser gebaut oder Eigentumswohnungen erworben. Diese Altersgruppe hat in der Stadt Gifhorn einen Anteil von rund 30 %. Ihre Zahl hat seit Ende 1987 von 7.070 auf 8.406 Ende 1990 zugenommen. Mit 1.336 zusätzlichen Personen stieg in diesem Zeitraum die Bevölkerung im bautypischen

Alter um 18,9 % an, was deutlich über dem Durchschnitt anderer Kreisstädte von 10,9 % liegt. Dieser Anstieg hat zu den gegenwärtigen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt beigetragen.

Der Wohnungsmangel wird sich in der Stadt Gifhorn noch bis zum Jahre 1993 erhöhen. Es werden dann weitere 360 Wohnungseinheiten (WE) fehlen, so daß sich zusammen mit dem bis 1990 errechneten Defizit in Höhe von 640 WE ein Höchstdefizit von fast 1.000 WE ergibt (Daten aus "Das Jahrzehnt des Wohnungsmangels", LBS).

Um dem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung in der Stadt Gifhorn Rechnung zu tragen, soll der Bebauungsplan Nr. 7 "Ackerweg" der Ortschaft Kästorf gem. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmeG) aufgestellt werden.

#### 4. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten: durch ein vorhandenen landwirtschaftlichen Weg, bzw. durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden: durch die Straße "Ackerweg", bzw. durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen: durch vorhandene Bebauung

#### 5. Beurteilung von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet, das als Wohngebiet festgesetzt wird, handelt es sich um ein ehemals intensiv landwirtschaftlich genutztes Brachland, das sich zum Grünland entwickelt hat. Diese Fläche kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt jederzeit, ohne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wieder einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Wegen der seit längerer Zeit beabsichtigten Bebauung ist dies jedoch unterblieben (teilweise ist die Fläche schon entsprechend geteilt worden). Insofern kann die Entwicklung dieser Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt als rein zufällig betrachtet werden.

Eine Vegetationsaufnahme hat zu dem Ergebnis geführt, daß hier überwiegend stickstoffliebende Arten von Gräsern und Wiesenkräutern vorkommen. Aus ökologischer Sicht

beurteilt, bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff gem. § 12 Niedersächsisches Naturschutzgesetz vor. Dieser Eingriff ist unter Berücksichtigung des Vorhergesagten durch geeignete Maßnahmen auszugleichen und soweit dies nicht möglich ist, zu ersetzen.

Der Eingriff wird im Nordosten des Plangebietes, auf einer ca. 5.000 qm großen Fläche (Flurstück 203/100 der Flur 4 von Gamsen) ausgeglichen. Bei dieser Fläche handelt es sich um Grünland, das im Landschaftsrahmenplan des Landkreises als Bereich mit Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften beurteilt wird. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Fläche gemäht. Sie ist als artenarmes Grünland zu bewerten. Eingefaßt ist das Flurstück an der Nord-, Süd- und Westseite mit Birken, Eichen und Zitterpappeln. Auf der Ostseite sind keine Gehölze zu den angrenzenden Flurstücken vorhanden.

Als Ausgleichsmaßnahme soll die Fläche extensiv als Grünland genutzt werden und zur Abgrenzung dieser Fläche ist eine standortgerechte Vogelschutzhecke anzulegen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

#### 6. Zulässigkeit des Eingriffes

Unter Abwägung der unter Punkt 3 genannten Belange des dringenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung und der Belange von Natur und Landschaft, Punkt 5, ergibt sich, daß der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn zulässig ist. Eine Bebauung der ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist somit mit Festsetzung entsprechenden Ausgleichsflächen zulässig. Eine Bilanzierung der Flächen hat zu dem Ergebnis geführt, daß Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in folgendem Umfang erforderlich werden:

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 können, bezogen auf die Wohnbaufläche, ca. 4.530 qm maximal versiegelt werden, die Straßenverkehrsfläche (versiegelte Fläche) beträgt 1.600 qm. Durch die Anlage und Gestaltung der Hausgärten werden diese Flächen der Natur nicht entzogen, und somit sind für diese Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Insofern ist es erforderlich ca. 6.130 qm auszugleichen. Dieser Ausgleich wird sichergestellt durch:

- Öffentliche Grünfläche	719 qm
- Pflanzgebot	875 qm
- Erhaltungsgebot	600 qm
- anzupflanzende Bäume private Flächen	45 Bäume
Verkehrsfläche	16 Bäume
- Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume	22 Bäume
- Ausgleichsfläche	ca. 5000 qm

## 7. Planinhalt

Der Bebauungsplan "Ackerweg" setzt als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Als Maß der baulichen Nutzung ist sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, als auch die Geschößflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, auf 0.25 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt, um dem dörflichen Charakter von Kästorf zu entsprechen und den Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung/Ortsbild) zu minimieren. Als Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der entstehenden Grundstücke erreicht werden, wobei aber die ländliche Struktur erhalten bleiben soll.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein 5,0 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen vorhanden, der im Bebauungsplan als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Beide dienen zum einen als Abschirmung zu offenen Landschaft hin und zum anderen als Ausgleichsfläche im naturschutzrechtlichen Sinne. Es sind dafür ausschließlich heimische Gehölze, die in der Anlage zur Begründung aufgeführt sind, zu verwenden. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist pro 100 qm versiegelte Fläche 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Des Weiteren ist östlich der Wendeanlage eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der das im Plangebiet anfallende Regenwasser versickert werden soll. Dieser Bereich soll so gestaltet werden, daß er zur ökologischen Aufwertung des Gebietes beiträgt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Stichweg vom "Ackerweg" aus. Die Straße ist als Mischfläche auszubauen, d.h., daß eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Auto, Fußgänger, Radfahrer, Parken) nicht stattfindet.

Die Erforderlichkeit, Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen, besteht in diesem Bereich nicht. Die Straßenbreite von 6,50 m ist bei der geplanten Anzahl der Wohnungseinheiten ausreichend. Bei der festgesetzten Breite ist Parken im Verkehrsraum möglich.

Die nach NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Nds. Spielplatzgesetz in diesem Bereich nicht für notwendig erachtet. Die Freiflächen in und um das Plangebiet sind ausreichend, um den Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder ausreichend Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III B) des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten.

Aufgrund des vorbeugenden Brandschutzes müssen die zu errichtenden Wasserleitungen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen, so daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Die Standorte für die Hydranten können bei der Planung der Wasserleitung festgelegt werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. ist das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

Der ca. 5.000 qm große, nordöstliche Bereich des Plangebietes dient als Ausgleichsfläche.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist diese Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme soll diese Fläche dauerhaft in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden und des weiteren ist zur Abgrenzung dieser Fläche eine standortgerechte Vorgelschutzhecke anzulegen.

Diese Fläche befindet sich im Privatbesitz, durch Baulast wird sichergestellt, daß die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Landelektrizität Fallersleben, die Versorgung mit Gas durch die Energieversorgung Gifhorn sichergestellt.

Die zentrale Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angrenzenden Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, daß an den Abholtagen die Behälter an die Planstraße gebracht werden.

### 9. Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes	1:	ca. 25.450 qm	= 100 %
Verkehrsflächen	:	ca. 1.600 qm	= 6,3 %
Wohnbaufläche	:	ca. 18.131 qm	= 71,2 %
Öffentliche Grünfläche	:	ca. 719 qm	= 2,8 %
Erhaltungsgebot	:	ca. 600 qm	
Ausgleichsfläche	:	ca. 5.000 qm	= 19,7 %
Ausgleichsfläche bzw. -maßnahmen	:	ca. 7.194 qm und 83 Bäume	
Wohnungseinheiten	:	16	

### 10. Erschließung

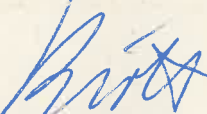
Entsprechend § 129 BauGB trägt die Stadt Gifhorn mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

### 11. Bodenordnende und privatrechtliche Maßnahmen

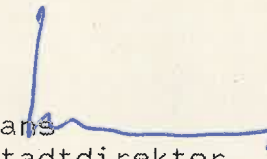
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt. Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straße in Anspruch zu nehmen.

Die im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich im Privatbesitz. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch Baulast gesichert, so daß der Stadt Gifhorn dadurch keine Kosten entstehen.

Gifhorn, den 13.12.1993

  
Birthe  
Bürgermeister



  
Jans  
Stadtdirektor

## Anlage zur Begründung - Pflanzliste

### Sträucher:

Haselnuß	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguineum)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Johannisbeere	(Ribes sanguineum)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Holunder	(Sambucus nigra)

### Bäume

Hänge-Birke	(Betula pendula)
Gemeine Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Gemeine Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Apfel-Dorn	(Crataegus carrierei)
Pflaume	(Prunus domestica)
Kirsche	(Prunus avium)
Birne	(Pyrus communis)
Apfel	(Malus silvestris)