

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 14 „Waldweg Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Kästorf

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

In der Ortschaft Kästorf soll im Anschluss an die bestehende Bebauung am Waldweg und im Baugebiet Hesegarten nach Westen ein neues Baugebiet ausgewiesen werden. Es rundet in diesem Bereich die Ortschaft Kästorf ab. Die Fläche liegt in kurzer Entfernung zur Grundschule und zum Kindergarten. Sie ist damit gut in die öffentliche Infrastruktur eingebunden. Siedlungserweiterungsfläche stehen in Kästorf an anderer Stelle derzeit in vergleichbarer Lage nicht zur Verfügung.

Die Bebauung soll vornehmlich in Form des Einzelhauses (Einfamilienhaus) erfolgen. Daneben sind aber auch Doppelhäuser zulässig. Die Grundstücksgrößen orientieren sich mit einer Durchschnittsgröße von rund 700 qm an den insgesamt größeren Grundstücksgrößen in der Ortschaft gegenüber dem mehr städtisch geprägten Bereichen der Kernstadt. Es werden etwa 14 Baugrundstücke entstehen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bebauungsplanung ermittelt. Dies erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie durch externe Gutachten und eigene Untersuchungen.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen bei dem Schutzgut Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen (s. Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel C 2).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist folgendes vorgesehen:

- die überbaubare Fläche ist auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt,
- Versickerung des Niederschlagswasser von privaten Grundstücken in Abhängigkeit von der Grundstückslage und den speziellen Bodenbedingungen
- Einbindung des Grabens in eine öffentliche Grünfläche
- Erhalt eines Einzelbaumes und von Gehölzbestand am Waldweg

Als Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung werden außerhalb des Plangebietes im Ausgleichsflächenpool Wilsche 3374 qm Zwergstrauchheidenvegetation angelegt.

Die vorliegende Planung stellt einen weiteren Baustein in der Gifhorner Siedlungsentwicklung dar, durch die neues Bauland zur Verfügung gestellt werden soll. Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes stehen derzeit dafür nicht zur Verfügung und daher existiert keine Planungsalternative, um die Nachfrage nach Wohnbauland zu decken.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.11.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bauleitplanes informiert. Sie wurden mit Frist bis zum 30.12.2015 gebeten, sich zu den beabsichtigten Planungen und dem vorgesehenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Gifhorn vom 04.03.2016 um Stellungnahme bis zum 18.04.2016 gebeten sowie von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte vom 18.03.2016 bis zum 18.04.2016.

Während dieser Zeiten haben 17 Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen abgegeben, wobei lediglich 6 davon inhaltliche Anregungen äußerten.

Das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, kann nicht bestätigen, dass keine Kampfmittel im Plangebiet vorhanden sind. Andererseits gibt es keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel.

Der Landkreis Gifhorn und das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wiesen darauf hin, dass das Plangebiet in einer geplanten Trinkwasserschutzzone liegt. Ein Hinweis darauf und die zu beachtenden Regelungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, das Landvolk Niedersachsen und der Dachverband der Beregnungsverbände wiesen auf Einwirkungen durch die landwirtschaftliche Tätigkeit auf den angrenzenden Flächen hin. Diese lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, so dass diese Beeinträchtigungen, die regelmäßig im Übergangsbereich der geschlossenen Siedlung zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich auftreten, von den dort wohnenden hingenommen werden müssen. In der Begründung wird darauf eingegangen. Der Anregung, eine Schutzhecke gegen die Beeinträchtigungen festzusetzen, wird nicht gefolgt. Auf einen Beregnungsbrunnen wurde ebenfalls hingewiesen. Die Emissionen wurden bereits in einem anderen Bauleitplanverfahren untersucht und ergeben für diesen Plan keinen Regelungsbedarf.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen und die Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Südostheide sowie weitere beteiligte Behörden gaben Hinweise zum einzuhaltenden Waldabstand. Der geforderte Abstand kann jedoch aufgrund der geplanten Siedlungsentwicklung nicht eingehalten werden und mit einem geringeren Maß umgesetzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 30.11.2015 bis 30.12.2015 sowie während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vom 18.03.2016 bis 18.04.2016 haben sich 2 BürgerInnen geäußert.

Die Grundstückseigentümer wenden sich gegen den zu erwartenden Erschließungsverkehr. Eine andere Führung der Erschließung ist nicht möglich. Der Zuwachs an Fahrten durch das Baugebiet ist nur unwesentlich, so dass der Erschließungsverkehr hinzunehmen ist. Ein Grundstückseigentümer wendet sich gegen die Ableitung des Oberflächenwassers von den Straßenflächen in das Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hesegarten. Die weitere Aufnahmefähigkeit für Oberflächenwasser des Regenrückhaltebeckens wurde nachgewiesen. Das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen wird versickert.

Gifhorn, 17.10.2016


Matthias Nerlich
Bürgermeister

