

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 16 „Brömmelkamp“, 1. Änderung, Ortschaft Kästorf

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. den §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 Nr. 5 sowie Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Gifhorn am 30.09.2019 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gifhorn, 08.11.2019


Matthias Nerlich
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gifhorn.

Gifhorn, 07.11.2019


Maike Klesen

Vereinfachtes Verfahren

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 13.06.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.07.2019 gegeben.

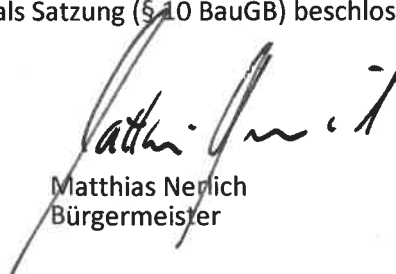
Gifhorn, 08.11.2019


Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Gifhorn, 08.11.2019


Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **29. Nov. 2019** im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. **12** bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **29. Nov. 2019** in Kraft getreten.

Gifhorn, **16. Jan. 2020**



Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, von beachtlichen Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,

Matthias Nerlich
Bürgermeister



Begründung

**zum
Bebauungsplan Nr. 16
„Brömmelkamp“, 1. Änderung
Ortschaft Kästorf
(gem. § 13 BauGB)**

A) Allgemeines	3
1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen	3
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes.....	3
B) Planungsinhalte	4

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn am 28.09.2018 ist der Bebauungsplan Nr. 16 „Brömmelkamp“ der Ortschaft Kästorf in Kraft getreten. Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtliche Absicherung zur Erweiterung für die Pflegeeinrichtung der Diakonie mit dem Schwerpunkt Wohnen und Betreuung suchtkranker Menschen an dem Standort „Brömmelkamp“ zu schaffen.

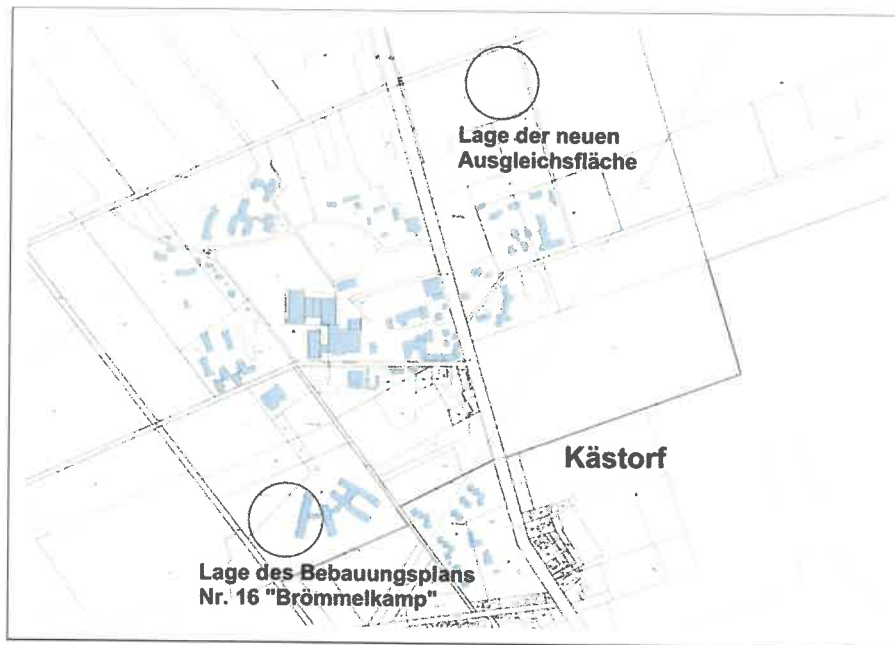
Der Bebauungsplan Nr. 16 „Brömmelkamp“ bereitet für einen ca. 2,00 ha großen Bereich erstmals eine Bebauung vor. Davon können rd. 1,20 ha versiegelt werden. Bei dem zur Planung herangezogenen Bereich handelt es sich um 1,00 ha Acker, rd. 0,50 ha sind mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren, Scherrasen einer Trafostation und Ziergebüschen bestanden. Bei den anderen 0,50 ha handelt es sich um Sandtrockenrasenflächen, die gemäß § 30 BNatSchG geschützt sind. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und entsprechend genehmigt.

Der Umfang des externen Ausgleichs von rd. 1,376 WE wurde auf Grundlage des sog. NLÖ-Modells ermittelt. Zusätzlich ist das überplante gem. § 30 (2) BNatSchG geschützte Biotop im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen (rd. 0,50 ha). Für den Ausgleich nicht im Planbereich zu ersetzender Beeinträchtigungen plante die Diakonie eine in ihrem Besitz befindliche Fläche, in der Gemarkung Wagenhoff, Samtgemeinde Wesendorf gem. § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung zu stellen. In der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 16 „Brömmelkamp“, Ortschaft Kästorf ist diese Fläche detailliert benannt und eine Planzeichnung als Anlage zur Begründung beigefügt. Die Maßnahme ist entsprechend der Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn konkret beschrieben worden. Weiterhin erfolgte die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag mit der Diakonischen Altenhilfe Kästorf GmbH.

Aufgrund geänderter Planungen im Umfeld der ursprünglichen Ersatzfläche und eines unverhältnismäßig großen finanzieller Aufwandes für die Diakonie, soll eine geänderte Ersatzfläche benannt werden.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Die neue Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Gamsen, Flur 4, Flurstück 2/9. Sie hat eine Größe von 3 ha und wird derzeit als Weihnachtsbaumplantage genutzt.



B) Planungsinhalte

Eine Teilfläche von ca. 1 ha ist bereits in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn als geeigneter Standort zur Ansiedelung von Sandtrockenrasen bestimmt worden. Die Teilfläche ist bereits vollständig gerodet und das Wurzelwerk wurde entfernt. Durch das Ziehen des Wurzelwerkes kam es zu einer Durchmischung der Bodenschichten, so dass das sandige Substrat an die Oberfläche befördert wurde und somit eine zufriedenstellende Flächenvorbereitung für den zukünftigen Sandmagerrasen bietet.

Im nächsten Bearbeitungsschritt wird eine 5 cm dicke Sandschicht zur Verbesserung der Magerrasenvegetation auf der Fläche verteilt, dabei soll ein welliges Relief entstehen.

Entsprechend der Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Brömmelkamp“ sind rd. 0,548 ha außerhalb des Plangebietes „Brömmelkamp“ auszugleichen. Die neue Ersatzfläche bietet aufgrund ihrer Größe ausreichend Platz um unter Berücksichtigung eines entsprechenden verschattungsbedingten Abstandes zur noch vorhandenen Weihnachtsbaumkultur und eventueller weiterer Randflächen den Sandmagerrasen aufzunehmen.

Um den Sandmagerrasen vor evtl. Nährstoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nachbarschaft zu schützen, wird eine zweireihige Hecke aus standortgerechten und heimischen Sträuchern, mit einem Pflanzverband von 1 x 1 m angelegt, Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2-mal verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm.

Südlich der Fläche befinden sich Großbestände von Landleitgras. Um zu verhindern, dass deren Ausläufer in die Fläche gelangen, wird ein 4 – 5 m breiter Streifen regelmäßig gemulcht. Zusätzlich dient dieser Weg als Fahrspur, um zum einen Pflegemaßnahmen durchzuführen sowie die weitere Entnahme von Fichten zu ermöglichen.



Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Brömmelkamp“, die nicht die Grundzüge der Planung berührt und daher als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird lediglich die Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan verändert. Die Planzeichnung und der Begründungstext bleiben unverändert.

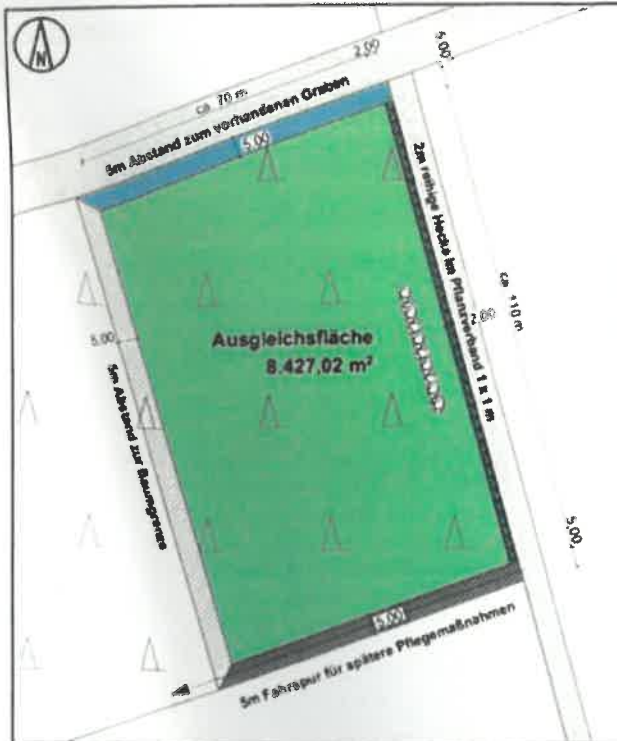
Gifhorn, 08.11.2019

Matthias Nerlich
 Matthias Nerlich
 Bürgermeister



Anlage:

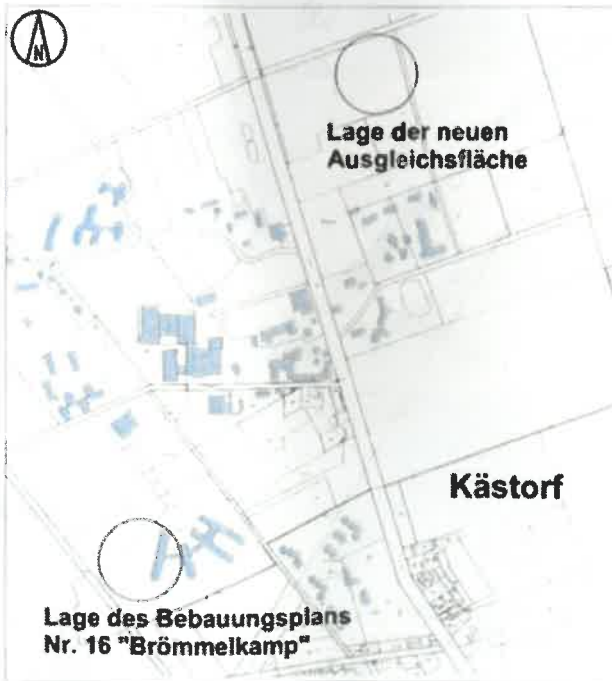
1. Anlage zur Begründung – externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 16 „Brömmelkamp“, Ortschaft Kästorf



- Eidechsenhügel aus Stubbenresten
- 2m reihige Hecke im Pflanzverband 1 x 1 m
- 5m Abstand zum vorhandenen Graben
- 5m Abstand zur Baumgrenze
- 5m Fahrspur für spätere Pflegemaßnahmen
- Neue Ausgleichsfläche für Sandtrockenrasen

Größe der neuen Ausgleichsfläche

Auf dem Flurstück 2/9 der Flur 4 in der Gemarkung Gamsen erfolgt auf einer Fläche von ca. 10.000 m² im nordöstlichen Bereich des Flurstückes die Umwandlung von einer Weihnachtsbaumplantage in Sandmagerrasen. Hierbei handelt es sich um die Biotopverlagerung aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Brömmelkamp“ in einer Größe von 5.480 m². Die Fläche wurde vollständig gerodet, das vorhandene Wurzelwerk größtenteils sowie die übrige Vegetation entfernt. Dabei kam es bereits zu einer Durchmischung der Bodenschichten, so dass das sandige Substrat an die Oberfläche befördert wurde. Es wird eine 5 cm dicke Sandschicht zur Verbesserung der Magerrasenentwicklung auf der Fläche verteilt, dabei soll ein welliges Relief entstehen.



Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 „Brömmelkamp“ ist der Oberboden (mit Samenmaterial) im Bereich des vorhandenen Biotops nach Schnitt der ausgereiften Pflanzen zu entnehmen und auf die vorbereitete Fläche zu übertragen.

Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen. Die Fläche ist bedarfsweise 1x im Spätsommer / Frühherbst zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Es ist ein Abstand von 5 m zum vorhandenen Graben einzuhalten. Die Wurzelreste werden zusammengetragen und am westlichen Rand der Fläche zu einem Eidechsenhügel aufgeschichtet. Um den Sandmagerrasen vor evtl. Nährstoffeinträgen aus der landwirtschaftlichen Nachbarschaft zu schützen, wird eine 2-reihige Hecke aus standortgerechten und einheimischen Strüchern, in einem Pflanzverband vom 1 x 1 m angelegt. Im Süden der Fläche ist ein 4 - 5 m breiter Streifen regelmäßig zu mulchen. Diese Fläche dient als Fahrspur, um die Pflegemaßnahmen durchzuführen und die weitere Entnahme der Fichten zu ermöglichen. Die Abstandsfläche zum angrenzenden Wald beträgt 5 m.

Die Fläche wird als Ausgleich dem Bebauungsplan Nr. 16 „Brömmelkamp“, Ortschaft Käßtorf zugeordnet.

Lage der neuen Ausgleichsfläche

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Externe Ausgleichsfläche
zum Bebauungsplan Nr. 16 "Brömmelkamp", 1. Änderung,
Ortschaft Käßtorf
Anlage an die Begründung



Stadt Gifhorn

Fachbereich Stadtplanung

Bearbeiter HÄ/lu
Datum 06.06.2019
Maßstab