



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Am Kirchweg“. 1. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) - Ortschaft Neubokel -

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange ergab, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchweg“ bei den **Schutzgütern Mensch, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft/Landschaftsbild** nicht zu einer Beeinträchtigung führen wird.
2. Hinsichtlich der durch neu zulässige bauliche Maßnahmen möglicherweise beeinträchtigten **Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“** ergab sich Folgendes: Insgesamt können nach Erhöhung der Grundflächenzahl und teilweiser Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 2.424 m² Baugrundstücksfläche durch Hauptanlagen (1.616 m²) und durch Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und Stellplätze (808 m²) neu in Anspruch genommen werden.
3. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet tatsächlich in dem rechnerisch zulässigen Maße in Anspruch genommen wird. In dem in 40 Jahren schrittweise gewachsenen Wohngebiet mit einer seit Jahren gefestigten Gebietsstruktur ist auf den bereits bebauten Grundstücken de facto nicht mit Neubaumaßnahmen zu rechnen. Daher wird als **ausgleichspflichtig** nur die zusätzlich eröffnete Bebaubarkeit des Flurstücks 111 im Umfang von 337,5 m² angesehen. Dieses Grundstück ist überwiegend mit jungen Kiefern bestanden und bietet keinen Platz für Maßnahmen zum Ausgleich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grunde wurde der Ausgleich an anderer Stelle geregelt.
4. Die sich aus den **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit** ergebenden Informationen wurden in die Abwägung eingestellt. Sie gaben keinen Anlass, das Planungskonzept grundlegend zu ändern.
5. Als **in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten** wurden folgende Planungsmöglichkeiten in die Abwägung einbezogen: Die Planung hat die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes mit dem Ziele der besseren Ausnutzbarkeit des Plangebiets zum Gegenstand. Sämtliche Flächen im Plangebiet sind seit Jahrzehnten durch menschliche Tätigkeiten geprägt. Die Erschließung ist vorhanden. Eine Planung an anderer Stelle würde zur Bebauung bisher unbebauter Flächen führen und ist daher zu verwerfen. Ein Unterbleiben der Planung würde dem Vorrang der Verdichtung vorhandener Bauflächen gegenüber der Neuausweisung bislang unberührter Flächen widersprechen.
6. Nach **Abwägung der Umweltbelange** einschließlich der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie der übrigen, in die Abwägung einzustellenden Belange untereinander und gegeneinander wurde entschieden, daß die bisher vorgesehene Erschließungsstraße von Süden her zugunsten der im Norden bestehenden Erschließung aufgegeben und das Maß der zulässigen Bebauung unter Erweiterung der Baufelder angemessen erhöht wird.
7. **Dafür sprachen folgende Gründe:** Der Plan vollzieht z.T. nur eine bereits eingetretene Entwicklung nach. Im übrigen ermöglicht er eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.
8. Die **Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich** außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde durch folgenden Beschluss zur Selbstverpflichtung abgesichert:

Die Stadt Gifhorn verpflichtet sich, ein 337,5 m² großes Teilstück der Flur 8 (Flurstück 10) der Gemarkung Wilsche aus ihrem Flächenpool zu einer Heidelandschaft aufzuwerten

Gifhorn, den 20.03.2007



Birth
Bürgermeister

