

URSCHRIFT

Begründung
zum Bebauungsplan "Am Küpersmoor", Neufassung 1993
Ortschaft Neubokel 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 Mischgebiet bzw. Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl von 0,4 dar. Aus diesem Grunde wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der für den Planbereich die Darstellung in Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen geändert wird.

3. Anlaß der Planung

Der am 30.06.1977 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan "Am Küpersmoor" in Neubokel setzt für den Planbereich Mischgebiet bzw. Dorfgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,5 bei zweigeschossiger Bauweise fest.

Zu der damaligen Zeit sind Festsetzungen, insbesondere über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Bebauungsplänen allgemein sehr großzügig gefaßt worden, um den Bauwilligen dadurch einen größtmöglichen Freiraum einzuräumen. In der Regel wurden die Festsetzungen als Höchstgrenze nicht ausgenutzt.

Jedoch werden derzeit vermehrt die Festsetzungen in "alten" Bebauungsplänen bei dem vorherrschenden Wohnraummangel als Höchstmaß voll ausgenutzt. Dieses führt teilweise zu städtebaulich ungewollten Entwicklungen.

Um diese Fehlentwicklungen nicht zu festigen, wird der Bebauungsplan "Am Küpersmoor" neu gefaßt.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden und Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Süden : durch die Straße "Katzenhagen"
im Westen : durch die Dorfstraße

Teilung von Natur und Landschaft

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um überwiegend bebaute Flächen. Die Bereiche, die derzeit noch unbebaut sind, werden teilweise als landwirtschaftliche Nutzflächen, teilweise als Hausgärten genutzt.

Aus ökologischer Sicht beurteilt, bereitet die Neufassung des Bebauungsplanes "Am Küpersmoor" lediglich für die noch unbebauten Bereiche einen Eingriff gem. § 12 Niedersächsisches Naturschutzgesetz vor. Dieser Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen und soweit dieses nicht möglich ist, zu ersetzen.

Es ist beabsichtigt, den Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wie Festsetzungen von Pflanzgeboten und durch Anpflanzungen von Bäumen auszugleichen.

6. Zulässigkeit des Eingriffes

Die Neufassung des Bebauungsplanes "Am Küpersmoor" hat zum Hauptinhalt das Maß der baulichen Nutzung, gegenüber dem im Urplan festgesetzten, zu verringern. Die Zahl der Vollgeschosse ist von zweigeschossig auf eingeschossig reduziert worden. Demzufolge wird der Grad der möglichen Versiegelung in diesem Bereich ebenfalls verringert. Dieses ist bei der Festsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu berücksichtigen.

Unter Abwägung des Vorgenannten und der Belange von Natur und Landschaft, ergibt sich, daß der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn zulässig ist. Eine Bebauung der noch unbebauten Grundstück ist somit mit Ausweisung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen zulässig. Eine Bilanzierung der Flächen hat zu dem Ergebnis geführt, daß Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang erforderlich werden:

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die Straße sind bereits ausgebaut, so daß dadurch keine Flächen versiegelt werden und somit die vorhandene Bebauung und Straßenflächen bei der Eingriffsregelung keine Berücksichtigung finden.

In dem Plangebiet sind ca. 13.000 qm Freiflächen, die bebaut werden könnten. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, können bezogen auf die Wohnbaufläche ca. 5.200 qm maximal versiegelt werden. Durch die Anlage und Gestaltung der Hausgärten werden dieses Flächen der Natur nicht entzogen, und somit sind für die Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Insofern ist es erforderlich ca. 5.200 qm auszugleichen

Dieser Ausgleich wird sichergestellt durch:

- Pflanzgebot 3.500 qm
- Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume 4 Bäume
- anzupflanzende Bäume ca. 40 Bäume

7. Planinhalt

Der Bebauungsplan "Am Küpersmoor", Neufassung 1993 setzt im Norden des Plangebietes als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzung des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Der Bereich ist als Maß der baulichen Nutzung, sowohl die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, als auch die Geschößflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, auf 0,4 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt, um dem dörflichen Charakter von Neubokel zu entsprechen und den Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung/Ortsbild) zu minimieren. Als Bauweise ist offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes, nördlich der Straße "Katzenhagen", ist aufgrund der dort vorhandenen Nutzung Dorfgebiet, gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 2).

In diesem Teilbereich ist die GRZ und die GFZ ebenfalls mit 0,4 bei eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt, um auch hier die dörfliche Struktur zu wahren.

Am nördlich Rand des Plangebietes ist ein 7,0 m breiter und am westlichen Rand ein 5,0 m breiter Streifen als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Sie dienen als Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn. Die nördliche Fläche dient weiterhin als Abschirmung zur offenen Landschaft hin. Zur Bepflanzung dieser Fläche sind ausschließlich heimische Gehölze, die in der Anlage zur Begründung aufgeführt sind, zu verwenden.

Durch die Anpflanzung von Obstbäumen in diesem Bereich könnte hier der Charakter einer Streuobstwiese entstehen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist pro 100 qm versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 4). Bei evtl. Abgang sind die Bäume durch neue zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes sind 4 vorhandene Bäume als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, daß derjenige gem. § 213 Abs. 1 BauGB ordnungswidrig handelt, der einer im Bebauungsplan festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 20.000 DM geahndet werden.

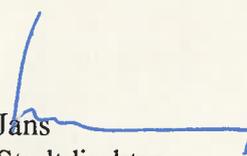
8. Gesamtflächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 45.250 qm = 100 %
Wohnbaufläche	ca. 27.200 qm = 60 %
Dorfgebiet	ca. 15.400 qm = 34 %
Verkehrsfläche	ca. 2.650 qm = 6 %

Gifhorn, den 11.07.1994


Birth
Bürgermeister




Jans
Stadtdirektor