

# URSCHRIFT

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.8 "Am Grünen Berg" 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 Fläche für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 65. 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 besteht ein großes Defizit.

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

Der Umfang des Plangebietes entspricht der Eigenentwicklung von Neubokel, d.h., daß die Ausweisung von ca. 10 Baugrundstücken für die derzeitige Entwicklung von Neubokel als ausreichend angesehen wird, um dadurch den dörflichen Charakter der Ortschaft zu erhalten.

Der betreffende Bereich ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Braunschweig am 15.09.1994 aus dem Landschaftsschutzgebiet "Gifhorner-, Winkler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsbestandteile" entlassen worden, so daß nun für diesen Bereich entsprechende Bauleitpläne aufgestellt werden können.

#### 4. Dringender Wohnraumbedarf

Der dringende Wohnraumbedarf der Bevölkerung ergibt sich daraus, daß sich in den Jahren 1987 bis 1990 die Gesamtzahl der "Erwachsenen", d.h. Personen im Alter bis 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 sich 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.

Nach Prognosen bis zum Jahr 2005 wird die Zahl der "Erwachsenen" auch weiterhin steigen, d.h., daß trotz relativ hoher Bautätigkeit in der Stadt Gifhorn (Bauintensität =3,3%, Landesdurchschnitt 1,7%) in den Jahren 1993 / 1994, die Wohnungswünsche der Bevölkerung nicht gedeckt werden können.

(Daten aus "Das Jahrbuch des Wohnungsmangels" und "Zukünftiger Wohnbedarf als Maßlatte für regionales Handeln beim Baulandausweis"; LBS)

#### 5. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,88 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden : durch die Straße "Alter Kirchweg"
- Im Westen : durch vorhandene Bebauung bzw. durch den "Grünen Berg"

#### 6. Beurteilung von Natur und Landschaft

Der Bereich des Plangebietes für den Wohngebiet festgesetzt wurde, ist durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Braunschweig am 15.09.1994 aus dem Landschaftsschutzgebiet "Gifhorner-, Winkler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsbestandteile" entlassen worden. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Fläche hat für den Biotop- und Artenschutz eine untergeordnete Stellung, allerdings gehört dieser Bereich zu einer weiträumigen Kulturlandschaft und ist damit von Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit Festsetzung entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen kann diese Fläche jedoch der Bebauung zugeführt werden.

Von der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist eine Teilfläche von 50 x 60 m ausgenommen. Diese liegt östlich einer vorhandenen Binnendüne (Grüner Berg). Diese Binnendüne ist mit einer Trockenrasenvegetation besetzt und gem. § 28a des Nds. Naturschutzgesetzes geschützt. Die von der er Entlassung ausgenommene Fläche ist wegen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Diese Fläche soll den "Grünen Berg" auch weiterhin mit der freien Landschaft vernetzen.

Aus ökologischer Sicht beurteilt bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff gem. § 12 NNatG vor. Dieser Eingriff ist jedoch durch geeignete Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen.

Als Ausgleichsfläche ist in der Mitte des Plangebietes die ca. 3.000 qm große Fläche, die von der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgespart wurde, festgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich derzeit ebenfalls um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, die durch geeignete Maßnahmen aufgewertet wird.

#### 7. Zulässigkeit des Eingriffes

Unter Abwägung der unter Punkt 4 genannten Belange des Wohnraumbedarfes in Gifhorn und der Belange von Natur und Landschaft, ergibt sich, daß der Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn zulässig ist. Eine Bebauung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist somit in Verbindung mit entsprechenden Ausgleichsflächen zulässig. Eine Bilanzierung der Flächen hat zu dem Ergebnis geführt, daß Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang erforderlich werden:

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 könnten, bezogen auf die Wohnbaufläche, max. 2.100 qm versiegelt werden.

Durch die Erschließung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, da die Straße "Am Grünen Berg" bereits vorhanden ist.

Durch die Anlage und Gestaltung der Hausgärten werden der Natur keine Flächen entzogen, und somit sind für diese Flächen keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Insofern ist es erforderlich ca. 2.100 qm auszugleichen.

Dieser Ausgleich wird auf der ca. 3.000 qm großen Fläche, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde, sichergestellt.

Damit die gem. § 28a NNatG geschützte Binnendüne mit der freien Landschaft vernetzt bleibt und ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird, wird auf dieser Ausgleichsfläche eine Trockenrasenvegetation, ähnlich der auf der Binnendüne, entwickelt.

Die Sicherung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG), die als Erschließungsträger für dieses Gebiet auftritt, sichergestellt.

## 8. Planinhalt

Der Bebauungsplan "Am Grünen Berg" 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 Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, auf 0,2 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 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen worden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der entstehenden Grundstücke erreicht werden, wobei aber die ländliche Struktur erhalten bleiben soll.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß diese baulichen Anlagen direkt angrenzend an die öffentlichen Verkehrsfläche oder direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet errichtet werden (Textliche Festsetzung Nr.2).

Um einen harmonischen Übergang von Bebauung zur freien Landschaft zu erzielen, ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 7,50 m festgesetzt worden. Bezugspunkt ist dabei die mittlere Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnoberkante) der zugehörigen Straßenabschnittes.

Die Hauptgebäuerichtung ist ebenfalls festgesetzt worden, um eine städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet zu erreichen.

In der Mitte des Plangebietes ist eine Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt. Sie dient als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinn. Als Ausgleichsmaßnahme wird auf dieser Fläche eine Trockenrasenvegetation entwickelt (s. Pkt 6 und 7).

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist ein 5,0 m bzw. 11,0 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt, der sowohl eine Abschirmung zur offenen Landschaft darstellt und gleichzeitig die Funktion einer Schutzpflanzung gegen möglicherweise auftretende Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung erfüllt. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Gehölze (s. Anlage zur Begründung) zu verwenden. Die angegebenen Breiten dürfen nicht unterschritten werden (s. textliche Festsetzung Nr.4).

Sowohl die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen als auch Teile des Planzgebotes befinden sich im räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes. Die Grenze des LSG ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Da sich die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten dieser Flächen nicht mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung widersprechen, ist eine Überlagerung der beiden räumlichen Geltungsbereiche möglich. Durch die textliche Festsetzung Nr.6 ist sichergestellt, daß die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Winkler-, Gifhorner-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsbestandteile" eingehalten wird.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße "Am Grünen Berg", d.h., ein weiterer Flächenverbrauch für Erschließungsanlagen ist nicht notwendig. Es ist jedoch beabsichtigt, die Straße auszubauen und neu zu gestalten.

Die Erforderlichkeit, Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen, besteht in diesem Bereich nicht. Die vorhandenen Straßenbreite von ca. 9,0 m ist ausreichend. Bei dieser Breite ist Parken im Verkehrsraum möglich.

Die nach NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes gem. § 5 Abs.1 Nr.3 Nds. Spielplatzgesetz wird 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 Schutzzone III A des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Muster-schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten.

## 9. Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation. das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.

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 und ist über das vorhandene Erschließungssystem sichergestellt..

#### 10. Gesamtflächenbilanz

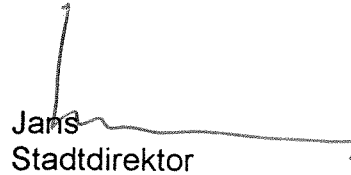
Größe des Plangebietes:	ca. 18.760 qm	= 100 %
Wohnbauflächen (WA):	ca. 10.250 qm	= 54,6 %
Verkehrsflächen:	ca. 3.050 qm	= 16,3 %
Ausgleichsfläche:	ca. 3.050 qm	= 16,3 %
Pflanzgebot:	ca. 2.410 qm	= 12,8 %

Wohnungseinheiten: 12

Gifhorn, den 19.06.1995



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor

## Anlage zur Begründung - Pflanzliste

### Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo - platanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus montana	Bergulme
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie

### Bäume II. Größe

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Prunus cerasifera	Blut-Pflaume
Prunus domestica	Pflaume
Prunus avium	Kirsche
Malus silvestris	Apfel
Crataegus laevigata ("Paul's Scarlet")	Rot-Dorn

### Sträucher

Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Traubenholunder
Ribes sanguineum	Blutrote Johannisbeere
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa multiflora	Vielblütige Rose/Büschelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Amelanchier ovalis	Felsenbirne