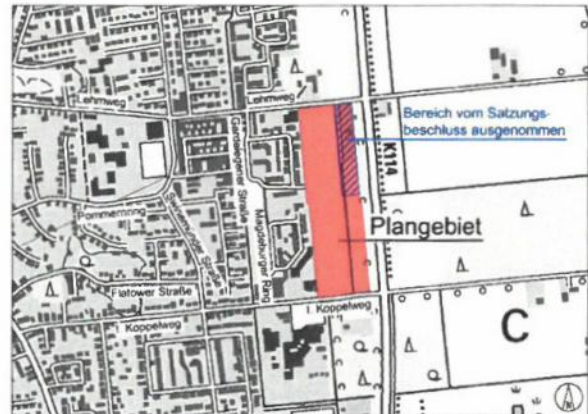


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der K 114 zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg (siehe nebenstehende Abbildung).



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

In der Stadt Gifhorn besteht ein großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau sowie für den Geschosswohnungsbau, auch im Bereich des sozial geförderten Mietwohnungsbaus. Um den Bedarf decken zu können, soll im Anschluss an die bebaute Ortslage zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg ein Wohngebiet erschlossen werden. Außerdem wird für den verdichtet bebauten Bereich des östlichen Stadtrandes eine weitere Kindertagesstätte benötigt, die angrenzend am Lehmweg verwirklicht werden soll.

Durch den Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung des Baugebietes geschaffen. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 wurde die 122. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Baugebiet vorzubereiten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der in Nord-Süd Richtung durch das Plangebiet verlaufende landwirtschaftliche Weg mit seinen beidseitigen ortsbildprägenden Baumreihen, die kleine Baumgruppe auf der nördlichen Ackerfläche und der das Plangebiet durchquerende Graben sollen erhalten werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin im Plangebiet versickert.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der relativ hohen Lärmbelastungen aus dem Verkehrsaufkommen der K 114 ausgesetzt ist. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine durchgehende Lärmschutzanlage errichtet. Außerdem sind für schutzbedürftige Räume bauliche Maßnahmen erforderlich, damit die Schallbelastung in diesen Räumen das zulässige Maß nicht überschreitet.

Von den zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Eine Luftbild- und Literaturlauswertung durch die UXO PRO GmbH hat ergeben, dass sich ein Verdacht auf Kontamination des Plangebietes mit Kampfmitteln nicht bestätigt hat.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung zu nennen. Außerdem sind für die Herstellung von Grundstückszufahrten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen durch die Beseitigung von einzelnen Bäumen, Gehölzstrukturen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren möglich. Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen wird das Landschaftserleben verringert, das Baugebiet ist jedoch durch die Gehölzstrukturen, auch östlich angrenzend am Plangebiet, bereits gut eingegrünt. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen zum einen durch Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes, zum anderen durch Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen der Stadt Gifhorn außerhalb des Plangebietes.

Der zum Bebauungsplan aufgestellte Umweltbericht enthält Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung, zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zu Planungsalternativen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen und der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 13.06.2018 bis 25.06.2018. Ein Grundstückseigentümer hat angeregt, seine nahe am Plangebiet gelegenen Grundstücke ebenfalls als Wohnbaufläche in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 14.05.2018 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 25.06.2018. Die Anregungen des Landkreises Gifhorn, Erhebungen zu Vögeln und Fledermäusen durchzuführen, sowie die Hinweise zum Umweltbericht wurden berücksichtigt. Der Anregung, zwischen dem östlich angrenzenden Gehölzbestand und den Wohnbaugrundstücken einen zusätzlichen Abstand einzuhalten, wurde dagegen nicht gefolgt. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Gehölzbestand ist ein Abstand von 20 m festgesetzt. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat angeregt, zur Schonung der landwirtschaftlichen Nutzflächen Planungsalternativen zu prüfen; die Anregung wurde berücksichtigt. Ihre Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen und möglichen Immissionen aus einem nahe gelegenen Beregnungsbrunnen wurden geprüft; für externe Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen im Ausgleichsflächenpool der Stadt Gifhorn in Anspruch genommen; die Immissionen aus der Beregnungsanlage sind aufgrund der Ortsrandlage des Wohngebietes als ortsüblich hinzunehmen. Der Regionalverband Großraum Braunschweig hat auf die Darstellung eines Vorranggebietes Rohrfernleitung – Gas – im Regionalen Raumordnungsprogramm hingewiesen, ein Hinweis auf diese Leitung

wurde auch vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gegeben; die Leitung liegt jedoch außerhalb des Plangebietes. Die Anregung des Regionalverbandes, in der Begründung auf die Anbindung der Bauflächen durch den ÖPNV einzugehen, wurde berücksichtigt. Die Niedersächsischen Landesforsten haben um Prüfung gebeten, ob es sich bei dem östlich angrenzenden Baumbestand um Wald im Sinne des NWaldLG handeln könne und angeregt, mit dem Baugebiet Abstand zu den Gehölzflächen zu halten; in die Begründung wurden Aussagen zur Bewertung des Gehölzes aufgenommen, ein zusätzlicher Abstand zwischen den Wohngebieten und den Gehölzen wurde nicht vorgesehen. Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH in Braunschweig zu den vorhandenen Telekommunikationslinien und der Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Außerdem hat die Deutsche Telekom Technik GmbH in Bayreuth auf eine Richtfunktrasse über dem nördlichen Teil des Plangebietes und die Einhaltung von Abständen zum Richtfunkstrahl hingewiesen; die Trasse und die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Die Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst –, eine Luftbildauswertung bezüglich möglicher Kampfmittel durchführen zu lassen, wurde berücksichtigt; der allgemeine Verdacht auf eine Kontamination des Plangebietes mit Kampfmitteln hat sich nicht bestätigt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH in Braunschweig hat ihre Hinweise bezüglich der vorhandenen Telekommunikationslinien und der Erweiterung des Telekommunikationsnetzes wiederholt, die bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen sind. Die Deutsche Telekom Technik GmbH in Bayreuth hat erneut Informationen zur Richtfunktrasse gegeben und auf die Bauhöhenbegrenzung in der Schutzzone hingewiesen; die Trasse und die Bauhöhenbeschränkung waren bereits im Bebauungsplan eingetragen. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat mitgeteilt, dass sie die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht nachvollziehen könne; die Begründung wurde um die Ausführungen zum Flächenbedarf aus der den Bebauungsplan vorbereitenden Bauleitplanung (122. Änderung des Flächennutzungsplanes) ergänzt. Die Hinweise der Landwirtschaftskammer zur Vermeidung von externen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch die geplante Umsetzung dieser Maßnahmen im Flächenpool der Stadt berücksichtigt. Die Landesbehörde für Bergbau, Energie und Geologie sowie die Avacon Netz GmbH haben auf die östlich des Plangebietes verlaufenden Gashochdruck- und Fernmeldeleitungen hingewiesen, die jedoch einschließlich der erforderlichen Schutzbereiche außerhalb des Plangebietes liegen. Die KONU – Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn hat Hinweise für den Umgang mit dem Baum- und Strauchbestand und dem im Plangebiet verlaufenden Graben sowie zur Straßenbeleuchtung gegeben; diese sollen bei der Realisierung der Planung so weit wie möglich berücksichtigt werden. Der Landkreis Gifhorn hat als Untere Naturschutz- und Waldbehörde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem östlich angrenzenden Baumbestand um Wald im Sinne des NWaldLG handle und befürchtet, dass aufgrund der von den künftigen Anliegern geforderten Verkehrssicherungspflicht eine schleichende Waldumwandlung eintreten könnte. Die Befürchtung wird seitens der Stadt Gifhorn nicht geteilt; die für Hauptgebäude festgesetzten Abstände zum Wald werden wegen des zusätzlichen Schutzes durch die am Wald zu errichtende Schallschutzanlage als angemessen angesehen. Durch die Zulassung von Grundstückszufahrten über den als Grünanlage/Grünverbindung festgesetzten Feldweg sieht

der Landkreis eine Gefährdung des alleeartigen Baumbestandes und negative Auswirkungen auf das Fledermausvorkommen. Diese Bedenken sieht die Stadt Gifhorn aufgrund der durch textliche Festsetzungen beschränkten Anzahl und geringen Breite der Zufahrten als nicht begründet an.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Ziel der Stadt Gifhorn ist es, neue Wohnbaugrundstücke so weit wie möglich in der Nähe des Stadtkerns mit seinen umfangreichen Infrastruktureinrichtungen festzusetzen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind Alternativflächen zu dem Plangebiet im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden. Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht wurde jedoch der zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg gelegenen Fläche der Vorzug gegeben, weil die Umweltbeeinträchtigungen im Vergleich geringer ausfallen. Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn ist die Osttangente (K 114) als Begrenzung der Siedlungsentwicklung dargestellt, der noch freie Raum zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der Osttangente soll für eine Erweiterung der Bebauung nutzbar sein. Der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ kommt dieser Empfehlung nach.

Städtebaulich bietet die Fläche zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg den Vorzug, dass eine sehr günstige Infrastruktur vorliegt. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, zudem ist das Baugebiet an den ÖPNV angeschlossen und hat mit der Osttangente eine direkte Verbindung nach Wolfsburg und zu dem VW-Werk. Die Möglichkeit zur Bereitstellung von Bauland in den Ortschaften wurde untersucht und zugunsten der gewählten Fläche aufgrund der besseren Zuordnung zu den Infrastruktureinrichtungen verworfen.

Zunächst sollte die Siedlungsentwicklung nur zwischen den bereits vorhandenen Wohnsiedlungen und dem zwischen dem Lehmweg und dem I. Koppelweg verlaufenden unbefestigten Weg erfolgen. Für die Erschließung der Flächen wurden mehrere Varianten erarbeitet und Bebauungskonzepte aufgestellt. Grundlegend war dabei, dass der unbefestigte Weg als Grünfläche und Verbindungsweg für Fußgänger und Fahrradfahrer erhalten und um weitere Grünflächen in der Mitte des Plangebietes erweitert werden sollte, das anfallende Oberflächenwasser sollte weiterhin vor Ort versickert werden. Auch der Gehölzbestand im nördlichen Teil der Ackerflächen sollte als Grünfläche erhalten werden.

Im Verlauf der Vorentwurfplanungen wurde von einigen Grundstückseigentümern östlich des unbefestigten Weges der Wunsch geäußert, ihre Grundstücke ebenfalls für Wohnzwecke zu nutzen. Nach eingehender Beratung wurde der gesamte Bereich zwischen den bestehenden Wohnsiedlungen und dem an der K 114 vorhandenen Gehölzstreifen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Für die vergrößerte Fläche wurden neue Erschließungs- und Bebauungskonzepte aufgestellt. Außerdem sollen in einem Teilbereich des Baugebietes die Voraussetzung für den Bau von Passivhäusern geschaffen werden. Da das Wohngebiet näher an die Kreisstraße heranrückt, ist nun eine Lärmschutzanlage parallel zur K 114 für eine bessere Nutzbarkeit der östlichen Grundstücksflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der im Plangebiet verfolgten Ziele.

Inkrafttreten

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurde mit den Eigentümern der Privatgrundstücke im nordöstlichen Teil des Plangebietes über die Durchführung der Planung und die Erschließung ihrer Grundstücke beraten. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass ca. 2/3 der Fremdanlieger derzeit kein Interesse an der Realisierung einer Wohnbebauung auf ihren Grundstücken haben; auch die Errichtung der geplanten Lärmschutzwand kommt für sie nicht in Betracht.

Da eine Einigung zwischen der Stadt Gifhorn und den Fremdanliegern zeitnah nicht zu erwarten ist und um die Erschließung des übrigen Baugebietes zügig durchführen zu können, wurde der nordöstliche Teil des Plangebietes zunächst vom Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 106 ausgenommen, das Planverfahren soll für diesen Bereich gesondert weitergeführt werden.

Mit Ausnahme dieses in der Planzeichnung kenntlich gemachten nordöstlichen Teiles wurde der Bebauungsplan Nr. 106 „Lehmweg Süd“ vom Rat der Stadt Gifhorn am 17.06.2019 als Satzung beschlossen und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung seit dem rechtsverbindlich.

Gifhorn, 19.06.2019


Matthias Nerlich
Bürgermeister

