

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 5 „Küselmoor II“, 1. Änderung der Stadt Gifhorn in der
Ortschaft Wilsche, Landkreis Gifhorn

A) Allgemeines

Anlaß der Planung

Im südlichen Bereich der Ortschaft Wilsche südlich der „Alten Poststraße“ befindet sich der alte Sportplatz, der seit Jahrzehnten als solcher genutzt wird. Es hat sich nunmehr herausgestellt, daß die vorhandenen sportlichen Einrichtungen nicht mehr den Anforderungen entsprechen, die an eine derartige Sportanlage für die Ortschaft Wilsche gestellt werden müssen. Darüber hinaus befindet er sich zum Teil in der bebauten Ortslage, so daß von daher auch Einschränkungen des Sportbetriebes aus lärmtechnischen Gründen zu erwarten sind. Die Stadt sieht daher das Erfordernis, durch bauleitplanerische Schritte an anderer Stelle (südlich des ehemaligen Sportplatzgeländes) eine neue Sporteinrichtung zu ermöglichen. Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Geltungsbereich/Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die „Alte Poststraße“, im Osten durch eine vorhandene Straße, im Süden durch den Bereich des künftigen Sportplatzes und im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 50/1. Zur Zeit handelt es sich bei der in Rede stehenden Fläche um das ehemalige Sportplatzgelände, das vom ökologischen Zustand her als Scherrasenfläche und damit als für die ökologische Wertigkeit minderwertige Fläche angesehen werden kann.

Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994 Mittelzentrum und dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegung in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig **übernommen (D 1.4 03)**.

Darüber hinaus ist die Stadt Gifhorn Standort mit der **Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (D 1.5 03)**, Standort mit der **Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.5 03)**, Standort mit der **besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (D 3.8 06)** sowie Standort mit der **besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr (D 3.8 06)**. Der

Bereich des internationalen Mühlenmuseums ist als **regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (D 3.8 05)** festgelegt.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im RROP als **Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (D 3.2 02)** dargestellt.

Das RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist am 01.09.1996 in Kraft getreten.

Die Stadt Gifhorn ist über die B 4 und B 188 sowie verschiedene Landes- und Kreisstraßen sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht bei Wolfsburg und Braunschweig an die A 39 bzw. an die A 2 bei Braunschweig.

Die Stadt Gifhorn liegt an der Bahnstrecke Hannover - Berlin sowie der Nebenbahnstrecke Braunschweig - Uelzen und hat an beiden Strecken Haltepunkte.

Die Stadt Gifhorn hat z.Z. ca. 43.500 Einwohner. Davon entfallen ca. 1.470 Einwohner auf die Ortschaft Wilsche.

Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Stand der 27. Änderung) der Stadt Gifhorn ist für den Bereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Um die planerische Zielsetzung der Stadt umsetzen zu können, ist es daher notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern. Es ist beabsichtigt, für diesen Bereich durch die 76. Änderung (Küselmoor II), Teilplan 3, Ortschaft Wilsche, eine Wohnbaufläche (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) darzustellen. Diese Darstellung wird möglich, weil der bisherige Sportplatz in den südlich an das Gebiet angrenzenden Bereich verlegt wird.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Nach landesplanerischen Zielvorgaben ist die Stadt Gifhorn Mittelzentrum. Nach der Definition des Landesraumordnungsprogrammes haben Mittelzentren zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem gehört es u.a. auch dazu, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichendem Wohnraum zu ermöglichen. Die Stadt kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis). Darüber hinaus will die Stadt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dafür sorgen, daß die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird.

Bei dem in Rede stehenden Baugebiet handelt es sich um eine Fläche, auf der seit Jahrzehnten der örtliche Sportbetrieb der Ortschaft Wilsche durchgeführt wurde. Durch die gewachsenen sportlichen Aktivitäten hat sich jedoch herausgestellt, daß der vorhandene Sportplatz nicht mehr ausreichend ist, insbesondere auch wegen der hier vorhandenen baulichen Einrichtungen für den Sportplatzbetrieb. Darüber

hinaus ist die Wohnbebauung an diesen Sportplatz herangewachsen, so daß auch von daher unter Beachtung der Lärmsituation kein uneingeschränkter Sportbetrieb - wie es die Bedürfnisse eines Vereines erfordern - mehr möglich ist. Für die Neuschaffung der Sportflächen wird parallel ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Geltungsbereich sollen durch Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (§ 4 BauNVO) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Dabei wird auch insbesondere die städtebauliche Situation an dieser Stelle der Ortschaft Wilsche Berücksichtigung finden.

B) PLANUNGSINHALTE / FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist für den in Rede stehenden Geltungsbereich z.Z. noch eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Um das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einzuhalten, wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Bei der Flächennutzungsplanänderung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine „Wohnbaufläche“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Daher wird im Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“ (WA - § 4 BauNVO) ausgewiesen. Diese Nutzungsart hält die Stadt an der Stelle der Ortschaft Wilsche für angemessen auch unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Das wird damit begründet, daß die Stadt durch diese Festsetzung vermeiden will, daß eine zu große Versiegelung des Bodens erfolgt. Dieses Planungsziel wird auch noch dadurch betont, daß die Stadt die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die hier genannten baulichen Anlagen ausschließt. Als Bauweise wird das eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhaus in offener Bauweise vorgesehen. Das wird damit begründet, daß das freistehende Einzelhaus für Bauwillige in der Stadt Gifhorn die bevorzugte Bauweise darstellt. Die Zulässigkeit für Doppelhäuser wird damit begründet, daß bei der Errichtung dieser Gebäudeart energie- und auch baugrundsparend gebaut werden kann. Dies will die Stadt auch ermöglichen. Um eine zu massive Bebauung auszuschließen, wird festgesetzt, daß je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Begründet wird das damit, daß durch eine zu hohe Belegung der einzelnen Gebäude auch eine entsprechende Anzahl notwendiger Stellplätze auf der Grundlage der NBauO nachgewiesen und auch hergestellt werden müssen. Dies würde zu einer zu starken Versiegelung der Oberfläche führen. Die Stadt schließt einzelne nach § 4 BauNVO zulässige Nutzungen aus, damit ein Wohngebiet entstehen kann, das von der Regelung der zulässigen Nutzungen her eine ruhige Wohnlage gewährleistet.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Die Stadt ist daher der Auffassung, daß auch für Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen sowie Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Daher wird eine Regelung dahin gehend im Bebauungsplan getroffen, daß diese Nebeneinrichtungen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Mindestbauplatzgrößen werden damit begründet, daß hier keine zu klein geschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich negativ auf diesen Bereich der Ortschaft Wilsche auswirken könnten. Der örtliche Charakter soll damit erhalten werden.

Verkehr

Das neu geplante Baugebiet wird durch eine Planstraße mit einer Gesamttrassenbreite von 6,50 m an die Straße „Alte Poststraße“ verkehrlich angebunden. Diese Stichstraße endet im Süden in einem Wendeplatz mit einem Radius von 11,00 m. Durch einen Versatz im nördlichen Plangeltungsbereich dieser Verkehrsfläche wird eine optische Bremse eingebaut, so daß davon ausgegangen werden kann, daß hierdurch auch eine Verkehrsberuhigung eintreten wird. Von dieser Planstraße gehen jeweils nach Osten 2 Stichwege in einer Breite von 3,50 m für die Erschließung der hier liegenden Grundstücke ab. Des gleichen geht ein Stichweg vom Wendeplatz im Süden des Baugebietes nach Osten in einer Breite von 3,50 m ab. Von diesem Stichweg ausgehend, wird eine Fuß- und Radweg als Verbindung zum östlich vorhandenen Weg ausgewiesen, um auf kurzem Wege aus dem Wohngebiet nach Süden in die als Erholungsraum dienende freie Landschaft gelangen zu können. Die neu vorgesehene Erschließungsanlage wird in einer Breite von 6,50 m als gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen. Das heißt, daß eine Trennung der einzelnen Verkehrsarten nicht stattfindet. Vielmehr wird der Verkehr für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge in einer Ebene geführt. Es wird empfohlen, die Erschließungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als verkehrsberuhigte Maßnahme bei der technischen Ausführung der Erschließungseinrichtung herzustellen. Damit wird sichergestellt, daß das gesamte Wohnumfeld positiv aus der Sicht der verkehrlichen Erschließung beeinflusst wird. Durch die vorgesehenen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, daß das neue Baugebiet ordnungsgemäß an das Verkehrsnetz der Ortschaft Wilsche angeschlossen wird.

Grünflächen/Spielplätze

Der Bereich dieses Bebauungsplangebietes wurde bisher als Sportplatzfläche genutzt. Von daher gibt es keine besondere vorhandene Grünfläche, außer dem Scherrasen der Sportplatzanlage selbst.

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt nicht, einen Spielplatz innerhalb des Geltungsbereiches auszuweisen. Sie ist vielmehr der Auffassung, daß durch die Größe der neuen Baugrundstücke die Möglichkeit gegeben ist, auf diesen Baugrundstücken Spielmöglichkeiten für Kleinkinder zu schaffen. Für größere Kinder besteht die Möglichkeit, die Einrichtungen auf dem künftigen neuen Sportplatzgelände südlich dieses Baugebietes zu nutzen. Darüber hinaus ist eine Entfaltungsmöglichkeit der Kinder wegen der Randlage des Baugebietes zur freien Landschaft hin gegeben.

Naturhaushalt

Im bestehenden Landschaftsplan der Stadt wird der Bereich des Bebauungsplanes als "Erholungsrelevante" Infrastruktur **Sportplatz** bezeichnet. Nach den Darlegungen

im Landschaftsplan (Karte 7) wird für die Ortschaft Wilsche eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung empfohlen, die auch für einen Teilbereich des Plangebietes zutrifft. Nach den Darstellungen im „Maßnahmenkonzept“ (Karte 8) des Landschaftsplanes reicht die „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ im Bereich des ehemaligen Sportplatzes bis an die „Alte Poststraße“. Hierin liegt ein gewisser Widerspruch innerhalb des Landschaftsplanes. Die Stadt ist der Auffassung, daß bedingt durch die Nachfrage nach finanzierbaren Bauplätzen insbesondere für junge Familien aus der Ortschaft Wilsche unter dem Aspekt der Eigenentwicklung, eine Abweichung von den Empfehlungen im Landschaftsplan angemessen ist. Durch die bisherige Nutzung der Sportplatzfläche als „Scherrasen“ wird die ökologische Bedeutung als gering eingestuft.

Beurteilung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Allerdünen“. Es wurde bisher als Sportplatzfläche genutzt. Im Osten und Westen befindet sich ein Gehölzstreifen, der fast ausschließlich aus ca. 30jährigen Weißerlen und einzelnen Feldahornen besteht.

a) Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Der intensiv als Sportplatzfläche genutzte Geltungsbereich hat für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ lediglich eine geringe Bedeutung (vgl.: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994).

An der Ostseite verläuft ein offener Graben als Seitengraben an dem hier vorhandenen Wirtschaftsweg, der die Funktion eines Gewässers III. Ordnung wahrnimmt.

Ökologisch wertvoll und erhaltenswert ist der Gehölzbestand im Osten und Westen des Plangebietes, da er auch insbesondere das Landschaftsbild an dieser Stelle der Ortschaft Wilsche prägt. Da die Gehölze teilweise sehr dicht stehen, sind stellenweise wipfeltrockene bzw. vollständig trockene Exemplare festzustellen. Die Weißerle hat eine natürliche Altersbegrenzung. Im Alter von 50 bis 60 Jahren ist sie abgängig. Bevor der Bebauungsplan realisiert wird, ist daher auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht der Gehölzstreifen auf den Stock zu setzen. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Landwirtschaftskammer Hannover angeboten, daß die notwendigen Arbeiten dafür durch die örtlich zuständige Bezirksförsterei Meinersen verantwortlich veranlaßt und durchgeführt werden könnten. Dies Angebot sollte durch den Investor auch genutzt werden. Durch diese Maßnahmen wird erreicht, daß die verbleibenden Bäume sich besser entwickeln können als bisher. Darüber hinaus würden die vorhandenen vitalen Jungtriebe gefördert und der Gehölzstreifen durch die künftigen Bauherren mit standortgerechten Gehölzen ergänzt werden.

b) Schutzgut „Boden“

Der Boden im Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung als Sportplatzfläche stark überprägt. Es handelt sich ursprünglich um einen grundwassernahen, sandig-

lehmigen Gley-Podsol-Boden. Er weist eine geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf und hat damit eine durchschnittliche örtliche Bedeutung.

c) Schutzgut „Wasser“

Am Ostrand des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein offener Graben als Seitengraben an dem hier vorhandenen Wirtschaftsweg, der die Funktion eines Gewässers III. Ordnung wahrnimmt. Dieser Graben verläuft weiter südlich des Geltungsbereiches nach Westen. Der Graben wird durch den Bebauungsplan nicht verändert bzw. beeinträchtigt.

Für den Planbereich liegt der Entwurf für ein Wasserschutzgebiet vor. Das Plangebiet ist der Schutzzone III B zugeordnet. Entsprechend eines Musterverordnungstextes der Bezirksregierung Braunschweig sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu beachten.

d) Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch den vorhandenen neuen Sportplatz, Baumgruppen und Ackerflächen geprägt. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes wird im Landschaftsplan der Stadt als „mittel bis hoch“ bezeichnet. Die vorhandenen Gehölzstreifen auch entlang des neuen Sportplatzes, einzelne Buschgruppen und der hier angemessen begrünte Siedlungsrand tragen zu dieser positiven Erscheinung bei.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan „Küselmoor II“, 1. Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes einschließlich der Infrastruktur. Da hier nachhaltig in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eingegriffen wird, liegt ein Eingriff im Sinne des BNatSchG vor. Unter diesem Tatbestand ist entsprechend dem § 8 a BNatSchG über die Belange von Natur und Landschaft unter Anwendung der Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Abwägung zu entscheiden.

a) Minimierung und Vermeidung

Die gänzliche Vermeidung des Eingriffs ist aufgrund des Wohnraumbedarfes nicht zu erreichen. Die teilweise Versiegelung des Plangebietes erfolgt durch die Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden zwangsläufig, wird aber durch entsprechende Dimensionierung der Verkehrswege und der Wahl der GRZ auf ein Mindestmaß beschränkt.

Unter Anwendung des Vermeidungsgrundsatzes wird der größte Teil des Gehölzbestandes im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen auf Dauer gesichert.

b) Erhebliche Beeinträchtigungen

Unter Annahme einer Nettobaulandfläche von rund 17.500 m² und einer GRZ von 0,30 ist mit einem Bodenverlust durch Gebäude von ca. 5.250 m² zu rechnen. Dazu

ist eine Bodenversiegelung durch neue Verkehrsflächen von ca. 1.650 m² zu addieren, so daß ca. 6.900 m² Boden dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen werden. Auf der Grundlage der Empfehlung des Nieders. Landesamtes für Ökologie ist ein Ausgleich für diese Versiegelung im Verhältnis von ca. 1 : 0,3 anzustreben. Das bedeutet, daß hierfür eine Ausgleichsfläche von ca. 2.070 m² erforderlich ist.

Der aus Gründen des Schallschutzes notwendige Lärmschutzwall im Süden des Geltungsbereiches stellt ebenfalls einen Eingriff dar. Dieser Eingriff wird jedoch durch Bepflanzung des gesamten Lärmschutzwalles vor Ort wieder ausgeglichen. Daher ist es nicht notwendig, die durch den Lärmschutzwall beanspruchte Fläche mit in die Ausgleichsfläche einzubeziehen, die für die Versiegelung durch Überbauung und die Verkehrsflächen erforderlich wird.

c) Ausgleichsmaßnahmen

Die in erster Linie durch die Bodenversiegelung verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen können nicht im Plangebiet durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Daher wird der nicht im Geltungsbereich herzustellende Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches hergestellt. Dafür stellt die Stadt dem Investor eine Fläche in der Gemarkung Gamsen, Flur 13, Flurstück 75/6 zur Verfügung. Diese Fläche und die durchzuführenden Maßnahmen werden zwischen der Stadt und dem Investor durch eine Vereinbarung auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB gesichert.

Desweiteren beabsichtigt die Stadt, daß bei der Herstellung der Erschließungseinrichtungen im öffentlichen Verkehrsbereich eine Begrünung vorgenommen wird und auch einzelne standortgerechte Bäume angepflanzt werden sollen, die wegen der Sichtverhältnisse einen Kronenansatz von mind. 2,50 m haben müssen. Darüber hinaus wird eine Festsetzung dahingehend getroffen, daß auf den privaten Grundstücken je 200 m² versiegelte Fläche 1 Laubgehölz anzupflanzen ist. Wahlweise können auch je Laubgehölz 3 Obstbäume gepflanzt werden. Weiteren Regelungsbedarf sieht die Stadt für die privaten Grundstücke nicht, zumal in der Nieders. Bauordnung (NbauO) festgelegt ist, daß die nicht überbauten und versiegelten Flächen auf den Grundstücken gärtnerisch anzulegen sind.

Die Stadt ist der Auffassung, daß durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der durch die Bauleitplanung der Stadt vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn er als nachhaltig angesehen werden muß, ausgeglichen wird.

Altlasten

Der Stadt sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung des neu zu beplanenden Gebietes als Sportplatz in der Ortschaft Wilsche bekannt. Weiterhin ist der Stadt nicht bekannt, daß in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken könnten.

Immissionsschutz

Im Süden an das neue Baugebiet grenzt der neu geplante Sportplatz der Ortschaft Wilsche an. Um die Nutzungen auf dem neuen Sportplatzgelände nicht einschränken zu müssen, ist von der Stadt ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden. Als Ergebnis dieses schalltechnischen Gutachtens ist festzustellen, daß unter der Voraussetzung, daß im Süden des Geltungsbereiches ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m über Gelände vorhanden ist, die nach der 18. BImSchVO einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ im Erdgeschoß unterschritten werden. Da durch die Höhe des Lärmschutzwalles bedingt die Einhaltung dieses Immissionsrichtwertes für das ausgebaute Dachgeschoß nicht sichergestellt werden kann, wird die Festsetzung passiven Lärmschutzes notwendig. Für die geplante Bebauung im unmittelbaren Anschluß an den Lärmschutzwall ist im Bebauungsplan daher passiver Lärmschutz festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 5). Bei Baumaßnahmen für Wohnzwecke sind hier die Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Aufenthaltsräume sind im Dachraum nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß die Bedingungen der DIN 4109 für Aufenthaltsräume i.S.d. § 43 NBauO eingehalten werden.

Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind diese wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können.

Für die Versorgung des Gebietes ist eine Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser sowie elektrische Energie und Erdgas und der Telekom vorgesehen und auch möglich.

Die häuslichen Abwasser sind über die öffentliche Kanalisationseinrichtung der städtischen Kläranlage zuzuführen und dort zu reinigen. Es besteht insofern Anschluß- und Benutzungszwang.

Das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Hierfür ist bei der Planung der hochbaulichen Anlagen auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, daß eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist. Hierbei sind insbesondere die ATV-Arbeitsblätter zu beachten. Im Stadtgebiet besteht kein Anschluß- und Benutzungszwang für die Beseitigung des Oberflächenwassers über öffentliche Einrichtungen. Sollte eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich sein, wird die Stadt Gifhorn den Anschluß der Grundstücke an die Entwässerungsanlage, die für die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Bereich der öffentlichen Verkehrseinrichtungen erforderlich ist, zulassen. Die Zuleitung zu den Grundstücken ist Angelegenheit des Investors und wird in privatrechtlichen Verträgen geregelt.

Brandschutz

In den öffentlichen Verkehrsflächen werden Brauchwasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm verlegt. Dabei ist zu beachten, daß ausreichend Hydranten angeordnet werden. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, daß in einer maximalen Entfernung von 70,00 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

Durchführung der Erschließung

Die gesamten Erschließungseinrichtungen einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen Investor hergestellt. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag einschließlich eines Erschließungsvertrages mit einem Investor abgesichert. Nach Durchführung aller Erschließungseinrichtungen werden die öffentlichen Anlagen der Stadt kostenlos übertragen. Insofern entstehen der Stadt keine Aufwendungen für die Durchführung der Erschließung.

Hinweise aus der Fachplanung

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung - vom 30.11.1998

Aus hydrogeologischer Sicht nehmen wir zu den o.g. Planungen wie folgt Stellung: Wir weisen darauf hin, daß das Plangebiet in der Schutzzone IIIB des zukünftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn liegt. Die in der vorgesehenen Schutzgebietsverordnung (Bezirksregierung Braunschweig) vorgesehenen Auflagen sollten bereits beachtet werden.

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Blanke

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Energieversorgung Gifhorn - vom 01.12.1998

Bei der Prüfung der obigen Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Küselmoor II“ haben wir festgestellt, daß im Baugebiet ein Fuß- und Radweg vom Wendepplatz zum östlich vorhandenen Weg ausgewiesen ist.

Wir bitten um Eintragung von Leitungsrecht für Gas, in der Anlage „gelb“ eingezeichnet, zu unseren Gunsten. Bei der Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen gegen den bei uns vorliegenden Plan aus unserer derzeitigen Sicht keine Einwände.

Deutsche Telekom - vom 04.12.1998

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SuN, Postfach 50 01 in 37070 Göttingen, Telefon (0551) 302-3225, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit den anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschließen. Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Bezirksregierung Braunschweig - vom 10.12.1998

Zu dem o.g. Vorhaben nehmen wir aus gewässerkundlicher Sicht wie folgt Stellung: Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken nicht möglich sein, sind Rückhaltemaßnahmen nach dem Stand der Technik vorzusehen, um eine Erhöhung der Abflussspitzen im oberirdischen Gewässer durch zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Braunschweig - vom 11.12.1998

Anlage

Stellungnahme des Forstamtes Gifhorn der Landwirtschaftskammer Hannover zu o.g. B-Plan.

Die uns vorgelegten Unterlagen wurden geprüft. Zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung:

Wir verweisen vorab auf unsere Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Küselmoor III vom 05.09. 1988 sowie zum Entwurf der 76. Flächennutzungsplanänderung (Küselmoor II) – Teilplan 3 vom 07.08.1998. Die wesentlichen Problembereiche aus landwirtschaftlicher Sicht für den südlichen Bereich der Ortslage Wilsche wurden hier angesprochen und gelten auch für den nun vorliegenden Bebauungsplan.

Die vorgesehene Umnutzung der ehemaligen Sportplatzfläche in ein allgemeines Wohngebiet können wir grundsätzlich zustimmen, wenn die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

1. Die bestehenden Vorflutverhältnisse sind zu erhalten und zu sichern.
2. Der östlich des Plangebietes liegende Wirtschaftsweg (Mastenweg) ist in seiner Funktion für die örtliche Landwirtschaft uneingeschränkt zu erhalten.
3. Bezüglich der betroffenen forstlichen Belange verweisen wir auf die beigefügte Anlage.

Bitte beachten Sie die o.g. Punkte im weiteren Verfahren. Grundsätzliche Bedenken bestehen weiterhin nicht.

Anlage: Schreiben des Forstamtes Gifhorn vom 09.12.1998

Zu der o.g. Thematik hatten wir anlässlich der 76. Flächennutzungsplanänderung, Teilplan 3, Ortschaft Wilsche, Stellung bezogen. Das in der Planänderung geäußerte Erhaltungsverbot der gehölzbestandenen Randstreifen ist u.E. in der Umsetzung zum Bebauungsplan nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf

unsere Stellungnahme zur o.g. Flächennutzungsplanänderung vom 20.08.98 als Bestandteil der Stellungnahme der Bezirksstelle verbunden mit der Bitte, die dort getroffenen Empfehlungen entsprechend aufzugreifen.

Landelektrizität GmbH Fallersleben, vom - 15.12.1998

Wir haben die o.a. öffentlich ausgelegten Planunterlagen aus unserer Sicht geprüft. Aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf ist zu entnehmen, daß im öffentlichen Verkehrsbereich die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist. Da die Bepflanzung von Versorgungstrassen in vielerlei Hinsicht problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter Beachtung unseres beigefügten Merkblattes zustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Merkblatt

Zur Frage der Bepflanzung von Versorgungstrassen gibt es eine Vielzahl von Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen, wie z.B.:

- DIN 1998
- VOB Teil C (DIN 18300)
- Richtlinien der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen

In der DIN 1998 ist geregelt, welche Leitungszonen für die einzelnen Versorger zur Verfügung gestellt werden müssen. Für die Verlegung der Stromversorgungsleitungen sieht die Vorschrift Regelbreiten von jeweils 0,7 m bis 1,0 m vor. Bei erhöhtem Energiebedarf, wie er z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten zu erwarten ist, sind meist die maximalen Regelbreiten notwendig.

Die Bepflanzung von Versorgungstrassen ist in vielerlei Hinsicht problematisch:

- Blitzeinschläge in Bäume gefährden die Leitungen.
- Eingebrachte Düngemittel schädigen u.U. das Leitungsmaterial.
- Der Wasserentzug durch die Bäume kann zu Trocknungsrissen führen.
- Wurzeln greifen z.T. die Leitungen an.
- Umbrechende Bäume (Sturm, Unfall...) können die unterirdischen Leitungssysteme zerreißen oder beschädigen.
- Durch den erforderlichen Sand- und Kieseinbau bei der Leitungsverlegung entsteht im Bereich der Leitungstrasse eine Drainagewirkung, wodurch ein Wasserentzug für Bäume und Sträucher entstehen kann.

Um aufwendige Schutzmaßnahmen zu vermeiden, die die Anschlußkosten der Investoren bzw. Bauherren erhöhen würden, sollten Bäume deshalb gemäß DVGW-GW 125 mit einem Mindestabstand von 2,5 m, gemessen von der Grenze der Leitungszone, gepflanzt werden.

Schon bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder bei Straßenumgestaltungsmaßnahmen müssen die Leitungszonen und die erforderlichen Mindestabstände berücksichtigt werden. Sollte die DIN 1998 mitunter nicht eingehalten werden können, so ist von den Planern dafür zu sorgen, daß die daraus resultierenden Mehrko-

sten bei der Leitungsverlegung auf ein Mindestmaß begrenzt werden. So müssen z.B. die Standorte von Bäumen innerhalb der Versorgungsstrassen noch vor der Leitungsverlegung so genau fixiert werden, daß die notwendigen Schutzmaßnahmen auf einen möglichst engen Bereich eingeschränkt werden können.

Landkreis Gifhorn, Bau- und Planungsamt - vom 17.12.1998

Zu den mir mit Schreiben vom 16.11.1998 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Landesplanungsbehörde

Ich verweise auf meine Stellungnahme zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn (Küselmoor II – Teilplan 3 – Ortschaft Wilsche) und weise darauf hin, daß die 76. Flächennutzungsplanänderung gegenwärtig nicht wirksam ist. Bebauungspläne, die nicht oder nur zum Teil aus wirksamen Flächennutzungsplänen entwickelt wurden, bedürfen gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Untere Naturschutzbehörde

Nach § 1 a des Baugesetzbuches muß bei der Abwägung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt werden. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege können jedoch nur zutreffend abgewogen werden, wenn sie auch angemessen ermittelt und bewertet werden.

Der vorgelegte Bebauungsplan hält diesen fachlichen Anforderungen nicht Stand. Die Ausführungen der Begründung zum Thema Naturhaushalt sind sehr allgemein und berücksichtigen nicht die tatsächlichen Gegebenheiten. Grundlage für eine ordentliche Abwägung ist eine Bestandsaufnahme, die ausreichend differenziert auf Natur und Landschaft eingeht. Im vorliegenden Fall wurden offensichtlich die Schutzgüter nicht erfaßt. In der Begründung gibt es lediglich einen Satz, der auf den jetzigen Zustand des Gebietes eingeht, in dem festgestellt worden ist, daß es sich um einen „Scherrasen“ mit geringer ökologischer Bedeutung handelt.

Für die ordnungsgemäße Ausarbeitung der Eingriffsregelung ist es dringend erforderlich, daß die Gehölzreihen am Ost- und Westrand des Plangebietes kartiert und in die Planung mit einbezogen werden.

Wie dem Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zu entnehmen ist, sollten grundsätzlich alle weg- und straßenbegleitenden Gehölze erhalten werden.

Der Bebauungsplan sieht jedoch nicht den Erhalt, sondern die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Die guten konzeptionellen Vorgaben des Landschaftsplanes blieben bei der Planung der Hecke unberücksichtigt.

Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 3 wurde nicht berücksichtigt, daß bereits eine Gehölzstruktur vorhanden ist. Eine Neuanpflanzung muß auf den vorhandenen Gehölzbestand abgestimmt werden.

Weiter ist festzustellen, daß die der Begründung angefügte Pflanzliste zahlreiche Gehölze enthält, die für eine solche Pflanzung nicht geeignet sind. Warum wurde

nicht die nach Landschaftseinheiten differenzierte Gehölzartenliste des städtischen Landschaftsplanes verwendet ?

In die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde die Bepflanzung des Lärmschutzwalles einbezogen. Dieses ist naturschutzrechtlich nicht zu akzeptieren. Bei dem Lärmschutzwall handelt es sich um eine technische Anlage, die einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellt.

Durch eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Gehölzen kann dieser Eingriff ausgeglichen werden. Dies bedeutet, daß die Bepflanzung nicht als Ersatzmaßnahme für andere Eingriffe herangezogen werden kann.

Die Eingriffsregelung ist unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu überarbeiten und in diesem Punkt „dem Stand der Technik“ anzupassen.

Untere Wasserbehörde

Der Ortsteil Wilsche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Gifhorn und, entsprechend des Bemessungsvorschlages des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung Hannover, in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B.

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlaß der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkt hierfür ist die Musterschutzzonenverordnung vom 15.10.1993.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146, Ausführungsbeispiele zu o.g. Arbeitsblatt vom April 1995, zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) zu berücksichtigen.

In der Entwurfsbegründung der B-Plan-Änderung wird auf der Seite 7 im Punkt Ver- und Entsorgung die Niederschlagswasserversickerung angesprochen.

Gemäß § 4.1 o.g. Musterschutzverordnung ist das Versenken von Abwasser oder des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte oder vergleichbare Einrichtungen generell in allen Schutzzonen verboten.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluß des Planverfahrens nicht vor.

Bodenordnende Maßnahmen

Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (§ 24 BauGB) geregelt.

Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen getroffen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung

Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Kosten/Finanzierung

Durch den Abschluß des Erschließungsvertrages ist sichergestellt, daß der Stadt Gifhorn keine Kosten für die Herstellung der Erschließungseinrichtungen entstehen werden. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB werden danach nicht erhoben.

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes ca. 2,09 ha

Bisherige Nutzung:

Sportplatz mit Sportheim ca. 2,06 ha

Pumpstation ca. 0,03 ha

Künftige Nutzung:

Wohnbaufläche ca. 1,56 ha

Verkehrsfläche ca. 0,16 ha


Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ca. 0,34 ha

Pumpstation	ca.	0,03 ha
Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches	ca.	0,21 ha
Wohneinheiten ca.		48 WE

Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.1998 bis 11.01.1999 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 15.03.1999 durch den Rat der Stadt beschlossen.

Gifhorn, den 15.03.1999


Bürgermeister
Stadtdirektor

Anlage 1 - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Fagus silvatica
Quercus petraea
Quercus robur

Rotbuche
Traubeneiche
Stieleiche

Bäume II. Größe

Betula pendula
Sorbus aucuparia

Sandbirke
Eberesche

Sträucher

Rhamnus frangula
Rubus fruticosus
Ilex aquifolium
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum

Faulbaum
Brombeere
Stechpalme
rote Heckenkirsche
Wald-Heckenkirsche