

**Begründung
zu dem Bebauungsplan Nr. 16 "Krümmeweg", Ortschaft Wilsche
der Stadt Gifhorn**

1. Allgemeines

Am 31.08.1982 ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn eine Abrundungssatzung für den Bereich des Kalksandsteinwerk in Wilsche rechtsverbindlich geworden.

Nach § 34 Abs. 2 BBauG konnten Gemeinden die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. In den Geltungsbereich können auch Grundstücksbereiche einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dieses mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, und wenn auf solchen Grundstücken die zusätzliche Nutzung nach § 34 Abs. 1 BBauG (Einfügungsgebot) und Abs. 3 Satz 1 BBauG (Eigenart des Gebietes nach BauNVO bestimmbar) bestimmt werden kann.

Das damalige Bundesbaugesetz stellt noch nicht - im Gegensatz zum Baugesetzbuch - die Forderung, daß die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sein müssen. Jedoch ist durch ein Urteil des Bayrischen VGH vom 21.11.1980 die Voraussetzung genannt worden, daß es nicht alleiniges Ziel einer Satzung sein darf, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile in den Außenbereich zu erweitern; die Satzung wurde für nichtig erklärt. In der Begründung wurde dargelegt, daß eine Satzung dann nicht erlassen werden darf, wenn die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles eindeutig festliegen und - bei einem etwa geraden Grenzverlauf - keiner Abrundung bedürfen.

Die nördliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist hier eindeutig durch die ehemalige Bahntrasse bestimmt. Durch die Aufstellung einer Abrundungssatzung ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Wilsche in den Außenbereich erweitert worden.

Dieses ist nach dem vorgenannten Urteil unzulässig, und somit ist die Satzung fehlerhaft. Eine bauplanungsrechtliche Beurteilung ist derzeit nach § 35 BauGB vorzunehmen; danach sind gewerbliche Betriebe dort unzulässig.

Durch die Ausweisung kleinerer gewerblicher Bereiche in den Ortschaften soll erreicht werden, daß Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe, die derzeit in einer innerörtlichen Lage ansässig sind, weiter existieren können. Es werden den Betrieben somit Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, die durch Emissionen bedingt, in der Ortslage nicht gegeben werden.

Das in Wilsche vorhandene Kalksandsteinwerk hat seine Produktion eingestellt, und die baulichen Anlagen des Betriebes sind derzeit ungenutzt. Um jedoch in diesem Bereich eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 16 "Krümmeweg" aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für diesen Bereich Gewerbegebiet dar, doch für die daran westlich und nördlich angrenzenden Bereiche Flächen für die Landwirtschaft. Da diese Bereiche städtebaulich ebenfalls durch den Bebauungsplan neu geordnet werden sollen, wird parallel zu Aufstellung dieses Bebauungsplanes die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die ehemalige Bahntrasse bzw. durch die südliche Grenze des Flurstückes 314/36.
- Im Süden: durch vorhandene Bebauung bzw. durch die Straße "Am Hahnenberg"
- Im Osten: durch bewaldete Flächen bzw. durch vorhandene Bebauung
- Im Westen: durch die ehemalige Bahntrasse.

3. Beurteilung von Natur und Landschaft

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Ostseite des Krümmeweges, im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung, Grünland, das derzeit als Pferdeweide genutzt wird.

Aufgrund der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, Fläche für die Landwirtschaft, besteht die Möglichkeit, auf dieser Flächen jederzeit intensive Landwirtschaft zu betreiben.

Nördlich an diese Fläche schließt sich der ehemalige Bahndamm an, der gem. § 28 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist. Hier ist schon aufgrund dieser Ausweisung jegliche Nutzung unzulässig, die den ökologischen Wert beeinträchtigen oder gefährden könnte.

Im Anschluß an die ehemalige Bahntrasse grenzt das ehemalige Kalksandsteinwerk. Im Bereich der bereits stattgefundenen gewerblichen Nutzung ist keine ökologisch wertvolle Vegetation vorhanden.

Im Nordosten des ehemaligen Kalksandsteinwerkes befindet sich ein Birken- Bruchwald, der als ökologisch wertvoll bezeichnet wird. Östlich daran angrenzend, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, ist dieser Wald als geschützter Landschaftsbestandteil, "ehemalige Bodenentnahmestelle Wilsche", ausgewiesen. Der Bruchwald stellt ein Rückzugsgebiet für Amphibien dar und fungiert als Bindeglied zwischen der ehemaligen Bahntrasse und den Teichen der nördlich gelegenen Kiesgrube "Am Filsberg" und dem anschließenden Wittmoor.

Der im räumlichen Geltungsbereich gelegene Randbereich des Bruchwaldes soll daher als Ausgleichsfläche dienen. In diesem Bereich soll die Funktion dieser Fläche durch geeignete Maßnahmen weiter aufgewertet werden und der Randbereich des Waldes gestaltet und verbessert werden.

Auf der Westseite des Krümmeweges sind die ehemaligen Bahnhofsgebäude und teilweise gärtnerisch genutzte Flächen vorhanden. Nördlich des ehemaligen Bahngeländes sind Koniferen angepflanzt worden, die ökologisch zu vernachlässigen sind.

4. Zulässigkeit des Eingriffes

Das ehemalige Kalksandsteinwerk stellt derzeit eine Industriebrache dar, die für die Natur und das Landschaftsbild einen Fremdkörper darstellt. Um diese Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen, bedarf es der Bauleitplanung.

Unter Abwägung der wirtschaftlichen Belange und der Belange von Natur und Landschaft, Punkt 3, ergibt sich, daß der Eingriff zulässig ist. Eine teilweise Bebauung der Flächen ist mit Festsetzung entsprechender Ausgleichsflächen und -maßnahmen zulässig.

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen können, bezogen auf die Bauflächen

a) im Gewerbegebiet	ca. 5.200 qm,
b) im eingeschränkten Gewerbegebiet	ca. 5.500 qm
c) im Mischgebiet	ca. 3.200 qm
d) im allgemeinen Wohngebiet	<u>ca. 3.200 qm</u>
und somit insgesamt	ca. 17.100 qm

versiegelt werden.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 6.800 qm, dabei ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Fläche des Krümmeweges (ca. 5.100 qm) bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes versiegelt war und somit nicht zur Bilanzierung der Ausgleichsflächen herangezogen werden kann. Es verbleiben somit ca. 1.700 qm, die auszugleichen sind.

Bei der Bilanzierung der Ausgleichsflächen ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist. Bei den vorgenannten Flächen der möglichen Versiegelung ist darauf jedoch keine Rücksicht genommen worden. D. h., daß die notwendigen Ausgleichsflächen sich entsprechend verringern.

Dieser Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes sichergestellt durch:

die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden und im Osten des Plangebietes. Auf der nördlichen Fläche, westlich des Krümmeweges (ca. 2.200 qm), ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Auf der ca. 9500 qm großen Fläche östlich des ehemaligen Kalksandsteinwerkes ist beabsichtigt, den vorhandenen Gehölzbestand zu ergänzen und zu pflegen. Es ist ein entsprechender Waldmantel auszubilden. Dieser Bereich war bisher in keiner Weise geschützt, insofern stellt die Festsetzung der Pflegemaßnahmen eine Aufwertung der Natur und Landschaft dar.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist durch textliche Festsetzung geregelt, daß pro 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist.

Die insgesamt ca. 4.000 qm großen Flächen mit der Festsetzung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dienen ebenfalls als Ausgleichsmaßnahmen. Diese Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (siehe Anlage zur Begründung) zu bepflanzen.

Weiterhin ist durch textliche Festsetzung sichergestellt, daß teilweise in diesen Flächen entlang des Krümmeweges, in einem Abstand von 10.0 m je eine Kastanie zu pflanzen ist, um dadurch ergänzend mit den bereits im Süden des Plangebietes vorhandenen Bäumen eine Allee zu bilden.

Die im Plangebiet vorhandenen großkronigen Bäume, Eichen und Kastanien, (20 Stück) sind dauerhaft zu erhalten. Eventuell abgängige Bäume sind durch neue zu ersetzen.

Durch die getroffene Festsetzung wird der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße kompensiert. Weitere

Ausgleichsmaßnahmen oder darüber hinausgehende Ersatzmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

Die einzelnen Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, befinden sich im Privatbesitz. Es obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern, diese Maßnahmen durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Planinhalt

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Westlich des Krümmeweges ist diese Festsetzung uneingeschränkt getroffen worden, da hier durch die gewerbliche Nutzung keine Beeinträchtigungen auf die umliegende Nutzung zu erwarten sind. Östlich des Krümmeweges hingegen ist das Gewerbegebiet per textlicher Festsetzung dahingehend eingeschränkt, daß dort nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, deren Schallemissionen die Orientierungswerte eines Mischgebietes (60 dB(A) tags und (45 dB(A) nachts) des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau), Stand 1987), nicht überschreiten. Diese Einschränkung wurde getroffen, um das südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet durch eventuelle Emissionen nicht zu beeinträchtigen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Teil des Plangebietes die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, auf 0,5, die Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, auf 1,0 festgesetzt worden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in diesem Bereich auf maximal zwei festgesetzt worden. Gleichzeitig ist für diesen Bereich die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 9,0 m festgesetzt worden.

Auf eine Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

In dem Bereich des Gewerbegebietes entlang des Krümmeweges ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Durch diese Pflanzstreifen sollen die Gewerbegebiete eingegrünt werden. Durch textliche Festsetzung ist geregelt, daß innerhalb dieser Flächen in einem Abstand von 10 m jeweils eine Kastanie zu pflanzen ist. Durch diese Anpflanzungen soll mit den bereits vorhandenen Kastanien im südlichen Bereich des Krümmeweges eine vollständige Allee ausgebildet werden.

Um diese Pflanzstreifen nicht durch eine Vielzahl von Ein- und Ausfahrten zu unterbrechen, ist entlang des Krümmeweges die Festsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt getroffen worden. Durch textliche Festsetzung ist geregelt, daß hier jeweils eine Zufahrt bis zu einer Breite von 8 m zulässig ist.

Der Bereich nördlich des ehemaligen Kalksandsteinwerkes ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um dadurch einen Übergang von den gewerblichen Flächen zur freien Landschaft zu schaffen. Obwohl in diesem Bereich eine zweigeschossige Bebauung vorhanden ist, ist in dem Bebauungsplan aus den o. g. Gründen eingeschossige Bauweise für zukünftige Bauvorhaben festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude besitzen weiterhin Bestandschutz.

Südlich der festgesetzten Gewerbegebiete verläuft die ehemalige Bahntrasse. Östlich des Krümmeweges ist dieser Bereich durch eine Satzung gem. § 28 NNatG geschützt. Der räumliche

Geltungsbereich dieser Satzung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Als Art der Nutzung ist für diesen Bereich Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden.

Westlich des Krümmeweges befindet sich in diesem Bereich der ehemalige Bahnhof von Wilsche, der derzeit teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutzt wird. Für diesen Bereich ist Mischgebiet (MI), bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt worden. Um diesen Flächen eine entsprechende Erschließung zuzuführen, ist im südlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Die notwendige Wendeanlage ist für die Wendemöglichkeit eines Müllfahrzeuges dimensioniert und an einer Stelle festgesetzt worden, daß die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume erhalten bleiben können. Diese sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt worden.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes, östlich des Krümmeweges, ist als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt worden. Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textlichen Festsetzung Nr. 1).

Als Maß der baulichen Nutzung ist hier sowohl die GRZ als auch die GFZ auf 0,25 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt worden. Um so den dörflichen Charakter von Wilsche zu entsprechen und gleichzeitig den Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung/Ortsbild) zu minimieren.

Als Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der entstehenden Grundstücke erreicht werden, wobei aber die ländliche Struktur erhalten bleiben soll.

Am nördlichen Rand dieser Flächen ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt worden, um dadurch eine "Pufferzone" zu der angrenzenden unter schutzstehenden Fläche zu erzielen. Diese Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Anlage zu Begründung) zu bepflanzen.

Die Erschließung dieses Teilabschnittes erfolgt durch einen Stichweg vom Krümmeweg. Die Straße ist als Mischfläche auszubauen, d. h. daß eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten (Auto, Fußgänger, Radfahrer, Parken) nicht stattfindet.

Die Erforderlichkeit, Flächen für den ruhenden Verkehr festzusetzen, besteht in diesem Bereich nicht. Die festgesetzte Straßenbreite von 6,50 m ist bei der geplanten Anzahl der Wohnungseinheiten ausreichend, um Parken und Verkehrsraum zu ermöglichen.

Die nach NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Südlich an das allgemeine Wohngebiet angrenzend, befindet sich eine handwerkliche/gewerbliche Nutzung. Um diesen Betrieb nicht einzuschränken, jedoch das angrenzende Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen, ist für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzt worden.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist hier mit 0,4, sowohl GRZ als auch GFZ bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Südosten des Plangebietes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer festgesetzt worden. Diese Wegeparzelle ist bereits vorhanden und dient

zur Erschließung des bereits vorhandenen Wohnhauses. In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise ist pro Grundstück eine Garage oder ein überdachter Stellplatz (Carport) mit max. 20 qm Grundflächen sowie eine Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit max. 12 qm Grünflächen zulässig, wenn mindestens ein Abstand von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Somit soll sichergestellt werden, daß Baumaßnahmen nicht unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 Nieders. Spielplatzgesetz 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 B des künftigen Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Gifhorn. Für die geplanten Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde die Schutzbestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Braunschweig zu beachten.

Treten bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auf, sind diese der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlichen Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

6. Ver- und Entsorgung

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

Die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das genehmigte, teilweise bereits vorhandene Kanalnetz der Stadt Gifhorn.

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. Die an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angrenzenden Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, daß an den Abholtagen die Behälter an die Straße Am Hahnenberg gebracht werden

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 72.700 qm
Gewerbegebiet (GE):	ca. 8.300 qm
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):	ca. 10.700 qm
Mischgebiet (MI):	ca. 14.600 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 13.500 qm
Öffentliche Straßenfläche:	ca. 7.300 qm

Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	ca. 14.300 qm
--	---------------

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	ca. 4.000 qm
zu erhaltende Bäume:	20
Wohneinheiten:	50

8. Bodenordnende und privatrechtliche Maßnahmen

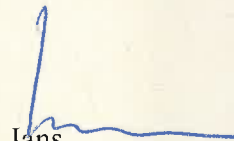
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt. Die Stadt Gifhorn beabsichtigt, die Flächen für den Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen in Anspruch zu nehmen.

Die im Geltungsbereich des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich in Privatbesitz. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt, so daß der Stadt Gifhorn dadurch keine Kosten entstehen.

Gifhorn, den 25.09.1995



Birth
Bürgermeister



Jans
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo - platanus	Bergahorn
Fagus silvatica	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
Crataegus laevigata ("Paul's Scarlet")	Rot-Dorn

Sträucher

Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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