

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

# Satzung und Begründung

**Örtliche Bauvorschrift  
„Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“**

## Präambel

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 6 und 7 sowie Abs. 4 und § 80 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in den bei Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Gifhorn am 11.03.2024 diese örtliche Bauvorschrift als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Gifhorn, 26.04.2024

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2023 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 30/2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 26.04.2024

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

## Veröffentlichung im Internet/Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 07.12.2023 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“ sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung/öffentlichen Auslegung wurde am 18.12.2023 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 93/2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift mit der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 22.12.2023 bis 22.01.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Gifhorn, 26.04.2024

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 11.03.2024 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 26.04.2024



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2024 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 29/2024 bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 17.05.2024 in Kraft getreten.

Gifhorn, 24.05.2024



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,

Matthias Nerlich  
Bürgermeister

# Satzungstext + Plan

## **Örtliche Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“**

auf Grund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens aktuellen Fassung

### **§ 1 Geltungsbereich**

#### **(1) Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wilscher Weg“, 1. Änderung. Er ist aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlich.

#### **(2) Sachlicher Geltungsbereich**

Der sachliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gebäudehöhen, die Gestaltung der Dächer (Dachform und Dachneigung), der Einfriedungen und der nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Vorgärten.

### **§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 84 Abs.3 Nr. 1 NBauO)**

- (1) Bei eingeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Traufe bei geneigten Dächern 4,5m (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand) und die maximal zulässige Oberkante 9,7m (Firsthöhe) über dem Bezugspunkt. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Traufe 7,7m und die maximal zulässige Oberkante 12,9m über dem Bezugspunkt.
- (2) Ausgenommen von den Höhenbegrenzungen gem. (1) sind Erweiterungen und Anbauten an bestehende, zulässigerweise errichtete Gebäude, sofern die vorhandenen Höhen lediglich aufgegriffen werden.
- (3) Bei Anbauten an bestehende Gebäude in Reihenhauszeilen, bei Doppelhäusern und bei Kettenhäusern sind die Höhe der Traufe und die Oberkante an die bestehende Bebauung anzupassen.
- (4) Bezugspunkt im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift ist die mittlere Höhenlage des Fahrbahnrandes des zugehörigen Straßenabschnittes / der zugehörigen Straßenabschnitte. Bei Eckgrundstücken wird der Mittelwert aus den zugehörigen Straßenabschnitten gebildet.  
Steigt oder fällt das natürliche Gelände zum Bezugspunkt, so ist das Maß um die Höhe des natürlichen Geländeverlaufes zu erhöhen oder zu mindern.
- (5) Die maximal zulässigen Höhen dürfen durch notwendige technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je maximal 1,5m überschritten werden.

### **§ 3 Dächer (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Gestaltungssatzung in den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich geneigte Dächer, beidseitig geneigte Dächer (Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, schiefhüftig geneigte Dächer, Pultdächer, ...) mit einer Dachneigung von 28° – 55° zulässig.
- (2) Nebenanlagen, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Wintergärten, Windfänge, überdachte Terrassen und An- und Ausbauten bis zu 50% der Größe der Grundfläche des Hauptgebäudes sind von den Regelungen gem. Abs. 1 ausgenommen.
- ~~(3) Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auf Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie Anbauten gem. (2) sind dauerhaft zu begrünen (mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen oder als extensiv bepflanztes Gründach) und/oder mit Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zu versehen.~~

*Vom Satzungsbeschluss ausgenommen*

- (4) Dachterrassen sind zulässig.

### **§ 4 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr.3 NBauO)**

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und bis zur straßenseitigen Baugrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2m über dem Bezugspunkt gem. § 2 Abs 4 dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind lebende Hecken und Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken.

#### Hinweis:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit gelten in Bereichen von Straßeneinmündungen und Kreuzungen (Sichtfelder) nach Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG), § 31 ggf. geringere Höhen für Einfriedungen.

### **§ 5 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

Großflächige Werbung (Werbefläche größer als 2,5m<sup>2</sup>) und Leuchtreklame (Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, wie z.B. Lichtlaufanlagen, Blinkbeleuchtung, Wandprojektionen) sowie akustische Werbung sind unzulässig.

Signal- und Neonfarben (bestimmt in etwa durch die Farb-Nr. 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 der Farbkarte RAL-840-HR - Farbtonpalette) sind unzulässig.

Hinweis:

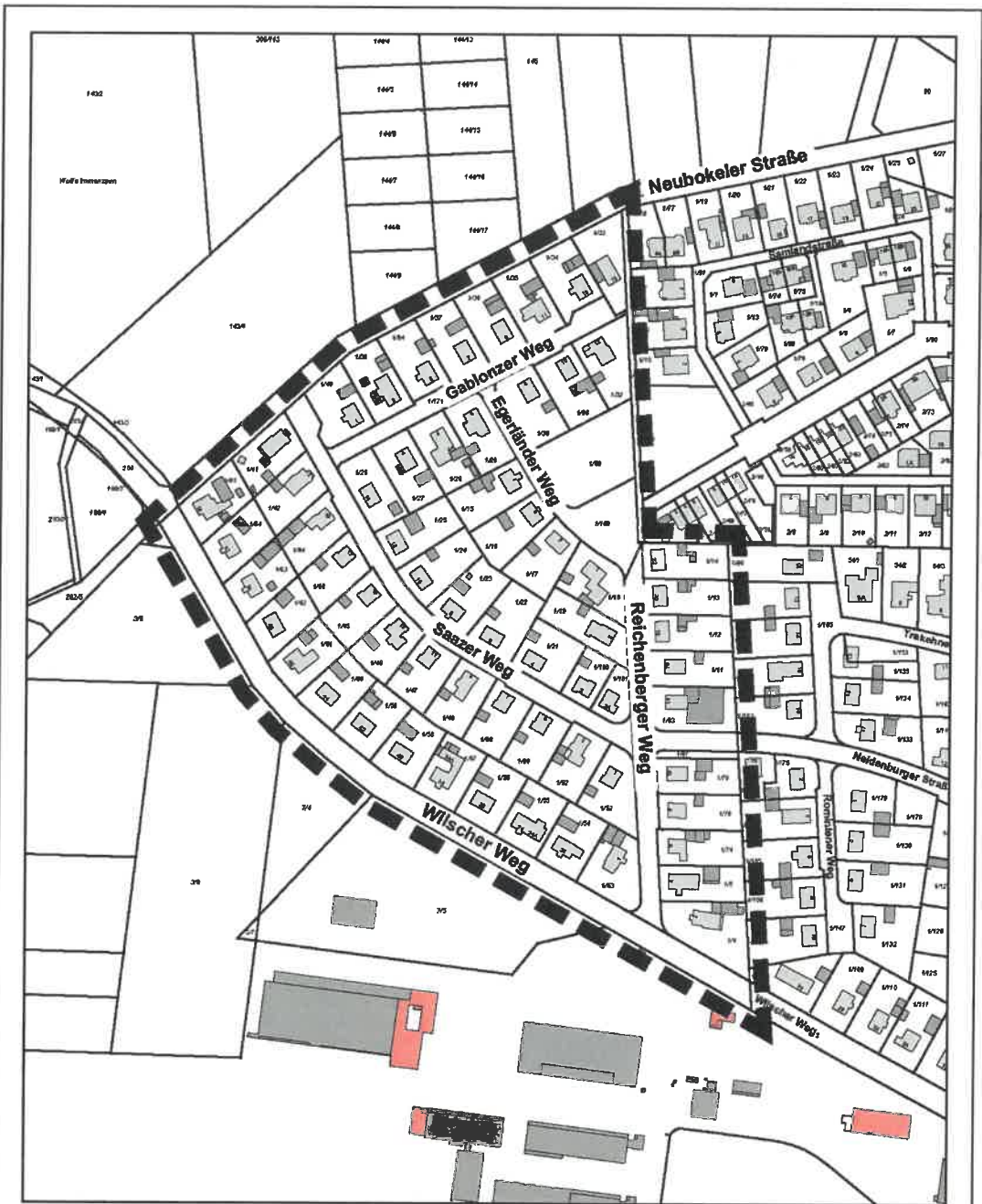
Innerhalb von allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 50 Abs. 4 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**§ 6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Das Abdecken von nicht überbauten Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien in einer Körnung von 5mm oder größer (Kies, Schotter, Split, Stiefmütterchenkies usw.) oder künstlichen Materialien und / oder mit Vliesen oder Folien ist unzulässig (Ausschluss von sogenannten Schottergärten; Mineralmulch ist ausdrücklich zulässig).

**§ 7 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBauO)**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 – 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00€ geahndet werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019



Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)  
 "Stadt Gifhorn - Wilscher Weg"



Stadt Gifhorn



# Begründung

## **Inhalt**

### **A) Allgemeines**

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

### **B) Inhalte der örtlichen Bauvorschrift**

1. Örtliche Bauvorschrift
2. Umweltbelange
  - 2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 2.2 Immissionen
  - 2.3 Altlasten
  - 2.4 Denkmalpflege / Ortsbild
3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen
4. Ablauf des Planverfahrens
  - 4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 4.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
  - 4.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

### **C) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

1. Ziele der Planung
2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

### **D) Verfahrensvermerk**

## **A) Allgemeines**

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP)<sup>1</sup> ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Bahnhof Gifhorn Stadt.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 44.660 Einwohner (Einwohnermelderegister, Stand 01.01.2024).

### **1. Raumordnung und Landesplanung**

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017<sup>2</sup> und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) die Funktion eines Mittelzentrums (II 1.1.1 (7)) zugewiesen.

Sie ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4 (10)) sowie Tourismus (III 2.4 (10)).

Die Bundesstraße B 4 und die Bundesstraße B 188 sind dort als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Das Stadtgebiet wird in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung durch Haupteisenbahnstrecken mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2)) erschlossen.

Für den Satzungsbereich ist bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt (II 1.1).

Mit der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“ sollen für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Allgemeinen Wohngebiete Regelungen getroffen werden, um den Ortscharakter, der durch die Bautypen seiner Entstehungszeit bestimmt ist, zu sichern. Neues Baurecht wird durch die örtliche Bauvorschrift nicht begründet. Der rechtskräftige Bebauungsplan gilt unabhängig von dieser Bauvorschrift.

Die Stadt erachtet ihre Ziele insofern als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

---

<sup>1</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig

<sup>2</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2017 (LROP)

## 2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Für den Bereich der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der bisher Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO 1962 festsetzt. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes, die parallel im Bauleitplanverfahren ist, werden stattdessen allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der alte rechtskräftige Bebauungsplan von 1964 weist keine Bauvorschriften auf. Im Planverfahren wurde ein angrenzendes Flurstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Moorkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift aus dem Jahr 1996 in den Bebauungsplan einbezogen (Zum Zeitpunkt, als dieser Bebauungsplan rechtskräftig wurde, gehörte die betreffende Fläche zur Ortschaft Gamsen). Insofern soll sich die örtliche Bauvorschrift künftig auch auf dieses Grundstück mit erstrecken.

Insbesondere werden künftig keine Regelungen zur Dachfarbe und zu Dachaufbauten oder Dacheinschnitten getroffen. Dachgauben oder Zwerchgiebel sollen im Rahmen der Höhenregelungen dieser Bauvorschriften und der Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aus dem zugehörigen Bebauungsplan zulässig sein. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich erwünscht.

Traditionell ist der Planbereich durch geneigte Dächer, meist Satteldächer geprägt. Moderne Neubauten mit Flachdächern wirken dort wie Fremdkörper. Durch die Staffelgeschosse wirkten diese Gebäude ggf., als hätten sie ein Geschoss mehr als die benachbarten Gebäude mit den Satteldächern.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde festgestellt, welche bedrückende Wirkung übermannshohe Einfriedungen auf den Straßenraum haben und wie sehr diese den Luftaustausch verhindern. Zu dieser Wirkung kommt eine Überhitzungswirkung hinzu, die während der Hitzeperioden in den vergangenen Jahren festgestellt wurde. Dies wurde zum Anlass genommen, die Einfriedungshöhen, außer für lebende Hecken, auf 1,2m zu beschränken. So wird auch sichergestellt, dass der Straßenraum als Frischluftschneise wirken kann und dass es im Straßenraum nicht zu Überhitzungswirkungen kommt.

Um den Ortscharakter im für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner Änderung zu sichern und Maßnahmen zum Klimaschutz zu treffen, soll diese örtliche Bauvorschrift aufgestellt werden.

Der örtlichen Bauvorschrift liegt die Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung zugrunde.

Grundsätzlich ist diese Bauvorschrift in die Zukunft gerichtet. Das heißt, dass für alle zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen – sowohl für Gebäuden als auch für Einfriedungen – der Bestandsschutz gilt.

### 3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“ befindet sich nördlich des „Wilscher Weg“. Er bezieht sich auf die künftigen Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich der parallel entwickelten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wilscher Weg“ bei dem ein bisher unbebautes Grundstück an der „Siebenbürger Straße“ einbezogen wird.

Es werden insbesondere Regelungen zu den Dachformen und den Höhen getroffen. Dabei wird entsprechend der vorgefundenen Bautypen die Errichtung von beidseitig geneigten Dächern im allgemeinen Wohngebiet zugelassen. Im Interesse der größtmöglichen Flexibilität werden geneigte Dächer so definiert, dass sowohl einseitig geneigte Dächer als auch beidseitig gleich geneigte Dachflächen als auch schiefhüftige Dachneigungen und versetzte, geneigte Dachflächen zulässig sind. Damit soll eine harmonische Dachlandschaft gesichert und ein angemessener Gestaltungsspielraum gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wilscher Weg“ stammt aus dem Jahr 1964. In dieser Zeit kamen dort überwiegend Satteldächer zur Ausführung, die dort auch künftig dominieren sollen. Zur Sicherung einer harmonischen Höhenentwicklung werden zudem Regelungen für die absolut zulässigen Höhen getroffen. So kann es vermieden werden, dass in der Nachbarschaft kleiner Siedlungshäuser mit Satteldach Gebäude mit Staffelgeschossen in Flachdachbauweise entstehen, deren Gesamthöhe erdrückend wirken würde.

Die gewählten Regelungen der örtlichen Bauvorschrift werden als geeignet und angemessen erachtet, den besonderen Charakter zu sichern und gleichzeitig Spielräume für adäquate Erneuerungen und/oder Ausbauten zu eröffnen.

Wirtschaftliche Härten sind auf Grund des Planungsgrundsatzes, eine Einheit in der Vielfalt hinsichtlich der Dachformen und Gebäudehöhen zu sichern und gleichzeitig große Flexibilität und Vielfalt in der Einheit der Dachformen zu ermöglichen, nicht zu erwarten.

Die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich sind wohnbaulich genutzt. Dabei handelt es sich – wiederum überwiegend – um klassische Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das Siedlungsbild im Quartier ist geprägt durch die bestehende Bebauung mit vorherrschend Satteldächern. Noch überwiegen eingegrünte Vorgärten sowie gehölzbestandene Grünflächen und prägen somit das Straßenbild. Dieses optisch positive Erscheinungsbild verbunden mit seiner hohen Wohnqualität soll erhalten werden.

Neben den gestalterischen Regelungen zu Dachformen und Gebäudehöhen wird aus ökologischen Gründen das Abdecken von nicht bebauten Grundstücksflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien wie Kies, Splitt, Stiefmütterchenkies, Kieselsteinen oder ähnlichem und die Verwendung von Vliesen oder Folien verboten (Verbot sogenannter Schottergärten; Mineralmulch in Verbindung mit einer Bepflanzung ist ausdrücklich zulässig). So wird ein Beitrag dazu geleistet, dass die Gärten artenreicher gestaltet werden, und es wird dazu beigetragen, dass Oberflächenwasser vor Ort versickern kann und insofern wird die Grundwasserneubildungsrate gesichert und ein artenreicher belebter Boden gewährleistet. Es wird zum Klimaschutz und zu einer größeren Biodiversität beigetragen und Überhitzungen vorgebeugt.

Um eine großzügige Wirkung der Straßenräume mit den begrünten Vorgärten zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass die Straßenräume als Frischluftschneisen wirken können, wird die straßenseitige Höhe der Einfriedungen, sofern es sich nicht um lebende Hecken handelt, auf 1,2m begrenzt.

#### **4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

Es soll eine örtliche Bauvorschrift erstellt werden, die die Entstehung von geneigten Dächern dort vorschreibt, wo das Quartier bisher durch ebensolche geprägt ist. Durch die Wahl eines großen Spektrums für die Neigungen einerseits und durch die Regelung der Dachform andererseits soll gleichzeitig die größtmögliche Flexibilität für die Bauherren ermöglicht und andererseits im Interesse eines harmonischen Ortsbildes für eine Gestaltung ohne Disharmonien für eine einheitliche Dachform Sorge getragen werden. So soll der Charme des Quartiers für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wiltscher Weg“, 1. Änderung gewahrt werden und insofern zum Erhalt des Wohnwertes und der Wohnqualität beigetragen werden. Es wird eine Einheit in der Vielfalt gesichert. Dabei können einseitig geneigte Dächer (sogenannte Pultdächer), beidseitig gleich geneigte Dächer, versetzte Pultdächer, schiefhüftig geneigte Dächer, allseitig geneigte Dächer, ... harmonisch nebeneinander entstehen. Das Ortsbild wird jedoch nicht durch Gebäude mit Flachdächern gestört, wo diese bisher nicht entstanden waren.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass zu hohe Einfriedungen entlang der Straßen teilweise das Straßenbild einengen und bedrückend wirken. Zudem wurde in den vergangenen Hitzeperioden festgestellt, dass insbesondere hohe Einfriedungen, z.B. als hohe Gabionen, Mauern oder Holzeinfriedungen ohne Lücken, deutlich zur Überwärmung beitragen, während lebende Hecken zu einem angenehmeren Kleinklima beitragen. Zudem wird durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen ein besserer Luftaustausch in den Straßenzügen gesichert. Auch hierin sieht die Stadt einen Beitrag zu einem besseren lokalen Kleinklima für die unmittelbaren Anwohner. Gleichzeitig wird so eine großzügigere Wirkung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes erzielt, was zum Wohnwert des Quartieres beiträgt.

Die örtliche Bauvorschrift erhält also Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachneigungen. Es werden Höhenfestsetzungen einheitlich für die jeweils zulässige Geschosshöhe für die Traufe und die Oberkante baulicher Anlagen gelten.

So wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet und die erdrückende Wirkung von Gebäuden mit Flachdach-Staffelgeschossen in der Nachbarschaft von Gebäuden mit geneigten Dächern vermieden.

Hinsichtlich der Gartengestaltung insbesondere auch mit Blick auf die Vorgärten wird bestimmt, dass das Abdecken von nicht überbauten Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien und künstlichen Materialien ausgeschlossen ist. Um aus ökologischen Gründen Überhitzungen vorzubeugen und zur Artenvielfalt in Flora und Fauna in den Gärten beizutragen. So wird Disharmonien vorgebeugt, zu einem guten Lebensraum für Pflanzen aller Art, Bienen, Kleinstlebewesen und andere Insekten beigetragen und ein Beitrag zur ökologischen Gartengestaltung geleistet. Mit lebenden Pflanzen gestaltete Gärten tragen zudem auch zum

Klimaschutz und zu einer besseren Sauerstoffneubildungsrate bei. Es werden nachhaltige Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen bzw. gesichert.

## **B) Inhalte der örtlichen Bauvorschrift**

### **1. Örtliche Bauvorschrift**

#### **Zu § 1 (1) Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Wilscher Weg“, 1. Änderung. Er ist aus der in der Anlage beigefügten Planzeichnung ersichtlich.

#### **Zu § 1 (2) Sachlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gebäudehöhen, die Gestaltung der Dächer (Dachform und Dachneigung), der Einfriedungen, von Werbeanlagen und der nicht bebauten Grundstücksflächen.

Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass der durch typische Dachformen und maßvolle Höhen geprägte Ortscharakter im Hinblick auf eine harmonische Dachlandschaft gewahrt wird. Gleichzeitig soll durch die Höhenregelungen die Disharmonie in der Gebäudehöhe vermieden werden. Die Regelungen zu den Einfriedungen werden erforderlich, um auch im Zuge der Nachverdichtungen eine großzügige Wirkung im Straßenraum bzw. öffentlichen Raum zu sichern, den Luftaustausch über den Straßenraum zu begünstigen und Überhitzungswirkungen durch mannshohe z.B. steinerne Einfriedungen vorzubeugen. Gleichzeitig werden erdrückende Wirkungen für Fußgänger vermieden und die Erlebbarkeit der grünen Vorgärten gesichert. Die Regelungen zur Gestaltung der nichtbebauten Grundstücksflächen sind vorrangig ökologisch insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser und die Artenvielfalt begründet.

#### **Zu § 2 Gebäudehöhen**

Die sogenannte BGS Siedlung in Gifhorn ist durch einheitliche Gebäudehöhen bei eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Bauweise geprägt. Um dies für die Zukunft zu sichern, werden die maximalen Traufhöhen und Oberkanten mit Bezug zur zulässigen Geschossigkeit für die Allgemeinen Wohngebiete geregelt. So wird sichergestellt, dass bei Neubauten eine der jeweiligen unmittelbaren Nachbarschaft angemessene Bauhöhe gesichert wird.

Es wird vermieden, dass optisch mehrgeschossige Gebäude unter Ausnutzung der Möglichkeiten nach der Niedersächsischen Bauordnung entstehen, wo bisher nur eingeschossige Siedlungshäuser mit Gesamtgebäudehöhen von lediglich ca. 7,5m Gesamthöhe zu finden sind. So wird eine harmonische Dachlandschaft gesichert und die Qualität des einheitlichen Ortsbildes gewahrt.

Dabei ist ein besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass in Reihenhauszeilen und bei Doppelhäusern die Höhen im Hinblick auf ein harmonisches Erscheinungsbild einheitlich ausgeführt werden. Da alle Straßen bereits vorhanden sind, wird die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes, bei Eckgrundstücken der zugehörigen Straßenabschnitte, als Bezugshöhe vorgesehen. Um für Grundstücke mit einem natürlichen Gefälle bzw. einer Steigung eine eindeutige Vorgabe für die angemessene Berücksichtigung der örtlichen Höhenverhältnisse zu machen, wird bestimmt, dass das Höhenmaß jeweils um die Steigung oder das Gefälle entsprechend des natürlichen Geländeverlaufes zu erhöhen oder zu reduzieren ist. So wird sichergestellt, dass eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Nachverdichtung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für neue Baugebiete ermöglicht wird und gleichzeitig wird auf eine dem jeweiligen Grundstück und seiner Nachbarschaft entsprechende Höhenentwicklung hingewirkt. Das Ortsbild wird hinsichtlich der Höhenentwicklung von Neubauten adäquat gesichert. Ferner sind Anbauten und Erweiterungen an zulässigerweise errichteten Gebäuden auch zulässig, wenn dabei die Oberkanten der bestehenden Gebäude aufgegriffen werden, auch dann, wenn diese höher sind, als in dieser örtlichen Bauvorschrift bestimmt. So werden im Sinne des Bestandsschutzes und zur Erhaltung vorhandener Bausubstanz angemessene Spielräume eröffnet.

Um für technische Anlagen angemessene Spielräume zu eröffnen, wird die Überschreitung der Höhen für technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je 1,5m zugelassen. Im Rahmen dieser Regelung bestehen angemessene Spielräume für die Bauherren.

### **Zu § 3 Dächer**

Insbesondere die Dachformen haben eine weitreichende Auswirkung auf das Ortsbild. Um eine dem Quartier angemessene Gestaltung zu sichern, werden entsprechend der in der Örtlichkeit vorhandenen Dachformen im Allgemeinen Wohngebiet Regelungen für die Zukunft getroffen. Um bei den Dachneigungen angemessene Spielräume zu eröffnen und gleichzeitig Bezug auf die vorhandenen Dachneigungen zu nehmen, wird bestimmt, dass sowohl einseitig geneigte Dächer (Pulldächer) als auch beidseitig geneigte Dächer (Satteldächer, versetzte Pulldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, schiefhüftig geneigte Dächer, ...) mit einer Dachneigung von 28 – 55 ° zulässig sind. So wird es ermöglicht, unter wirtschaftlichen Aspekten das Dachgeschoss auszubauen und dort zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit, einen ebenerdigen Bungalow zu errichten, dessen Dach z.B. mit 28° flach geneigt ist und nicht ausgebaut. So wird ein großer Spielraum hinsichtlich der Neigung gegeben und gleichzeitig durch die Regelung der Dachform zum Erhalt des besonderen Charmes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beigetragen. Durch die Einheit in der Vielfalt kann der besondere Ortscharakter für die Zukunft gesichert werden. Unbeabsichtigte Härten, insbesondere wirtschaftliche Härten, sind auf Grund der gewählten Flexibilität und Vielfalt in der Einheit nicht zu erwarten. Es bestehen auf Grund der Regelungen der örtlichen Bauvorschrift angemessene Spielräume, um unterschiedlichen Wohn- und Gestaltungsbedürfnissen zu entsprechen und gleichzeitig den bestehenden Ortscharakter nicht durch fremde Dachformen zu beeinträchtigen. Die Bewahrung des besonderen Charmes der sogenannten BGS Siedlung trägt auch dazu bei, den Wert der Immobilien auf Grund der hohen städtebaulichen Qualität zu sichern. Dabei ist



es als verträglich anzusehen, wenn Häuser mit beidseitig gleich geneigten Dächern neben solchen mit schiefhüftig geneigten Dächern stehen. So wird in verträglichem Maße Flexibilität ermöglicht ohne den Gebietscharakter zu verfälschen.

Für Garagen und Carports sowie überdachte Terrassen, Wintergärten, Windfänge und Anbauten bis zu 50% der Größe des Hauptgebäudes sind zudem auch Flachdächer zulässig, da diese nicht in dem Maße ortsbildprägend sind, wie die Hauptgebäude. Dachterrassen werden ebenfalls zugelassen. Durch die gewählten Regelungen werden ausreichende Spielräume eröffnet, um bei der Gestaltung der geneigten Dächer auch die berechtigten Wünsche nach der Schaffung von Wohnraum im ausgebauten Dach zu berücksichtigen. Um für Nebengebäude, Garagen und Carports größere Gestaltungsspielräume zu eröffnen, werden diese von den Regelungen zur Gestaltung der Dächer ausgenommen.

Durch diese Bauvorschriften werden lediglich Gestaltregeln getroffen. Es wird kein grundsätzlich geändertes Baurecht begründet.

#### **Zu § 4 Einfriedungen**

Um eine angemessene großzügige Gestaltung des Straßenraumes zu sichern, wird bestimmt, dass an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zur straßenseitigen Baugrenze Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2m über dem Bezugspunkt dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig sind. So wird eine großzügige Wirkung im öffentlichen Raum unter Einbeziehung der Vorgärten gewährleistet. Der bedrückenden Wirkung von mannshohen Einfriedungen wird vorgebeugt. Zudem wird sichergestellt, dass der Straßenraum von Haus zu Haus als Luftaustauschschneise wirken kann. So wird ein Beitrag dazu geleistet, dass die Quartiere mit Frischluft versorgt werden und das Kleinklima verbessert wird.

Lebende Hecken werden von den Höhenbeschränkungen ausgenommen, da sie als Lebensraum auch zur Artenvielfalt beitragen und unter ökologischen Aspekten im Hinblick auf die Sauerstoffneubildungsrate positiv wirken. Zudem wird in den Pflanzen CO<sub>2</sub> gebunden. Die Heckenpflanzen können einen guten Beitrag zum Kleinklima leisten.

Ferner werden Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken von den Höhenregelungen für straßenseitige Einfriedungen ausgenommen, da sowohl ihre optische Wirkung als auch die Wirkung im Hinblick auf den gewünschten Luftaustausch nicht den Zielen der Bauvorschrift entgegenstehen. Mit Maschendrahtzäunen kann jedoch einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis nachgekommen werden und Tierhaltern ermöglicht werden, ihre Grundstücke so einzufrieden, dass sie beispielsweise ihre Hunde unbeaufsichtigt in ihren Garten lassen können.

Durch die gewählten Regelungen wird einerseits zu einem großzügig gestalteten Straßenraum und Vorgartenbereich beigetragen und gleichzeitig unter ökologischen Aspekten ein Beitrag zu einem besseren Kleinklima und zur Sicherung des Straßenraumes und der Vorgärten als durchgängige Frischluftschneise geleistet. Durch die Ausnahmen der Höhenbeschränkung für lebende Hecken und Maschendrahtzäune wird den Anwohnern die Möglichkeit gegeben, sich einen ökologisch positiv wirkenden Sichtschutz als Hecke zu schaffen oder eine höhere Einfriedung aus Maschendrahtzaun, der auf Grund seiner Gestaltung optisch und im Hinblick auf den Luftaustausch so durchlässig ist, dass er die Gestaltungsziele dieser Bauvorschrift nicht beeinträchtigt noch die ökologischen Ziele konterkariert.

## **Zu § 5 Gestaltung von Werbeanlagen**

Überdimensionierte und farblich aufdringliche Werbeanlagen (z.B. in Signalfarben oder mit bewegtem Licht) können das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Gemäß § 50 Abs. 4 NBauO sind diese in allgemeinen Wohngebieten (wie überwiegend vorliegend) zwar nur an der Stätte der Leistung erlaubt. Da aber in einem allgemeinen Wohngebiet Gewerbebetriebe wenn auch eingeschränkt zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, werden auch für Werbeanlagen Regelungen getroffen; zumal es sich bei dem Plangeltungsbereich um ein innenstadtnahes Gebiet handelt. Die vorhandene, wohngebietstypische Gebäudestruktur aus Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern verträgt keine großflächige oder auffällige Werbung. Großflächige Werbeanlagen würden mittels auffälliger, bunter Farben und Abbildungen die Aufmerksamkeit erregen wollen und somit das Siedlungsbild beeinträchtigen. Als Definition der Großflächigkeit wurden die gängigen Werbeformate als Orientierung herangezogen. Aufgrund ihrer Wirkung sind demnach Werbeanlagen, die weniger als 2,50m<sup>2</sup> groß sind, für das Ortsbild noch verträglich und somit vertretbar. Aus gestalterischen Gründen werden bewegte Leuchtreklamen und akustische Werbung ausgeschlossen.

## **Zu § 6 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Um einen Beitrag zum Schutz vor Überhitzung zu leisten, zu einer größeren Artenvielfalt in den Gärten beizutragen und zur besseren Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser einen Beitrag zu leisten, wird bestimmt, dass das Abdecken von nicht überbauten Flächen mit mineralischen (Kies, Schotter, Splitt, Stiefmütterchenkies usw.) oder künstlichen Materialien mit einer Körnung von 5mm oder größer einschließlich der Verwendung von Folien und Vlies nicht zulässig ist. Sogenannte Schottergärten sollen ausdrücklich verboten sein. Die Verwendung von Mineralmulch soll in Verbindung mit einer dominanten Bepflanzung jedoch ausdrücklich nicht ausgeschlossen sein.

So wird gewährleistet, dass der belebte Boden nicht durch Teilversiegelungen bzw. durch Vollversiegelungen mit Folien beeinträchtigt wird. Durch das Bepflanzen der nicht überbauten Grundstücksflächen wird ein guter Lebensraum für Bienen und andere Insekten gesichert.

Dabei sind Beeteinfassungen und einzelne Trittsteine in den Beeten ausdrücklich nicht als Abdeckung zu verstehen. Auch Trockenmauern mit Bepflanzungen und Alpinarien sind weiterhin zulässig. Ziel der Regelung ist es, Versiegelungen oder Teilversiegelungen, mithin alles, was die Versickerungsfähigkeit der nicht bebauten Grundstücke beeinträchtigt, auf das durch die Grundflächenzahl definierte Maß zu begrenzen. Dies erscheint insbesondere geboten, da während der zunehmend häufiger auftretenden Tropennächte (Nächte mit Temperaturen von mehr als 20°C) jegliche Chance genutzt werden soll, zu Abkühlungen beizutragen bzw. der Überhitzung vorzubeugen.

Die Artenvielfalt wird auf gänzlich mit lebenden Pflanzen gestalteten Flächen gefördert und der Artenreichtum im belebten Boden ist deutlich größer, wenn keine Abdeckung, insbesondere kein Schutzvlies oder gar eine Schutzfolie, eingebracht wird. In der Summe stellen Gärten, deren nicht bebaute Flächen nicht abgedeckt, sondern mit lebenden Pflanzen angelegt sind, einen guten Beitrag zum Klimaschutz für ein besseres Kleinklima und eine Bereicherung der Artenvielfalt für Flora und Fauna mithin der Biodiversität dar. Wo mehr

Pflanzen möglichst unterschiedlichster Arten eine geschlossene Pflanzendecke bilden, wird der größtmögliche Artenreichtum im belebten Boden gewährleistet. Die Pflanzengesellschaften bieten oberhalb des Bodens einen vielfältigen Lebensraum für Insekten, Bienen, Schmetterlinge, alle Arten von Kriechtieren und Kleinsäugetern und nicht zuletzt für die heimischen Garten- und Singvögel. Die Regelungen tragen zu einem nachhaltig guten Kleinklima in der sogenannten BGS Siedlung und somit zu mehr Lebensqualität bei. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Zuwegungen oder Stellplätze, Terrassen, Gartenhäuser oder dergleichen benötigt werden, werden so unter ökologischen Aspekten für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser gesichert. Durch mit Pflanzen begrünete Flächen wird die Artenvielfalt in jeder Hinsicht begünstigt.

So wird zur Biodiversität beigetragen und eine Vorsorge für ein gutes Kleinklima getroffen. Die Regelungen dienen auch dem Klimaschutz und wirken nachhaltig. Sie wirken als Kaltluftentstehungsgebiet innerhalb der Stadt, dort, wo die Menschen wohnen. Die Regelung wird aus ökologischen Gründen getroffen und als angemessen erachtet, um auch in diesem Bestandsgebiet einen Beitrag zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz zu leisten. Aus gestalterischen Gründen wird mit dieser Regelung insbesondere auch auf die gärtnerische Gestaltung der Vorgärten mit lebenden Pflanzen abgestellt.

## **Zu § 7 Ordnungswidrigkeiten**

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) begründet. Dabei wird Bezug genommen auf § 80 Niedersächsische Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung.

## **2. Umweltbelange**

### **2.1 Naturschutz und Klima**

Mit der vorliegenden ÖBV sollen neben gestalterischen Zielen auch Ziele des Naturschutzes und der Verbesserung des innerörtlichen Kleinklimas erreicht werden. So werden mit dem Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“ neben einer positiven Gestaltung des Straßenraumes auch ökologische Aspekte berücksichtigt. Denn durch die Anlage von Grünflächen, Stauden und Gehölzen erfolgt eine erhöhte Niederschlagswasserrückhaltung, eine Abkühlung des Wohnumfeldes, eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft, eine Produktion von Sauerstoff und Bindung von Feinstaub sowie eine Belebung der Artenvielfalt insbesondere von Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln. Dies gilt auch für die Regelungen zur Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports.

### **2.2 Immissionen**

Durch den Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“ wird die Anlage von Grünflächen und Gehölzen gefördert. Diese tragen wesentlich zur Reinhaltung und Bindung von Schadstoffen in der Luft und auch zur Pufferung von Schall bei.

### 2.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 2.4 Denkmalpflege / Ortsbild

Die Regelungen zur Gebäudegestaltung tragen zum Erhalt eines harmonischen Siedlungs- und Ortsbildes bei. Sie fördern den Erhalt typischer Gebäude aus vergangenen Bauphasen und dienen somit auch der Denkmalpflege.

## 3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

### - Ver- und Entsorgung

Die **Deutsche Telekom Technik GMBH, Technikniederlassung Nord, Braunschweig** weist am 02.06.2023 auf Folgendes hin:

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.  
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

### - Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** schreibt am 26.06.2023:

#### **Bergbau: Ost**

*Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich von bergbaulichen Leitungen. Nach den geltenden Vorschriften wird entlang der Leitungen ein Schutzstreifen festgelegt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Wir bitten Sie, sich mit dem/den genannten Unternehmen in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen:*

#### **Objektname**

*EG - Feldverladeleitungen Raum Ost Hannover / Schönewörde – Meerdorf*

#### **Betreiber**

*MPG ExxonMobil Production Deutschland GmbH*

#### **Leitungstyp**

*Bergbauliche Leitung*

#### **Leitungsstatus**

*betriebsbereit / in Betrieb*

*(wird im weiteren Planverfahren ergänzt)*

## **4. Ablauf des Planverfahrens**

### 4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 25.05.2023 bis 26.06.2023 durchgeführt.

### 4.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.06.2023 aufgefordert.

### 4.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 22.12.2023 bis 22.01.2024 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.12.2023 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

## **C) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

### 1. Ziele der Planung

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Wilscher Weg“ wird erforderlich, um Regelungen zu treffen, die sicherstellen, dass das durch zeittypische Bebauung geprägte Ortsbild gewahrt wird. Die örtliche Bauvorschrift enthält also Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachneigung. Es werden Höhenfestsetzungen einheitlich für die jeweils zulässige Geschosshöhe, für die Traufe und die Oberkante baulicher Anlagen gelten. So wird ein harmonisches Ortsbild gewährleistet und die erdrückende Wirkung von Gebäuden mit Flachdach-Staffelgeschossen in der Nachbarschaft von Gebäuden mit geneigten Dächern vermieden.

Hinsichtlich der Gartengestaltung wird bestimmt, dass eine gärtnerische Gestaltung aus lebenden Pflanzungen auf den nicht bebauten Grundstücksflächen, insbesondere auch in den Vorgärten vorzunehmen ist. Es wird die Verwendung von mineralischen und künstlichen Materialien und von Vliesen oder Folien ausgeschlossen. So werden Disharmonien vorgebeugt und zur Artenvielfalt in den Gärten beigetragen. Gleichzeitig tragen bepflanzte Flächen zur Kaltluftentstehung bei und sichern eine stabile Grundwasserneubildungsrate. In den Pflanzen wird CO<sub>2</sub> gebunden, so dass auch im Bestand ein Beitrag für eine gute CO<sub>2</sub>-Bilanz geleistet wird.

Regelungen zur Begrenzung der Höhen von Einfriedungen an den Straßen dienen einerseits dazu, den Straßenraum großzügiger zu gestalten und andererseits zur Sicherung lokaler Luftaustauschschneisen. Zudem wird die bedrückende Wirkung für Fußgänger z.B. durch übermannshohe Gabionenwände entlang von Straßen vermieden.

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften dient also sowohl der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes als auch ökologischen Aspekten und dem Klimaschutz.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten sowie im Rahmen mehrerer Begehungen und Bestandsaufnahmen vor Ort. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Regelung, die das Abdecken von unbebauten Grundstücksflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien und Vliesen oder Folien ausschließt, wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden insbesondere im Hinblick auf die Artenvielfalt im belebten Boden vermieden werden. Die Versickerungsfähigkeit wird im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate gesichert.

Es wird durch die Bepflanzungen dafür Sorge getragen, dass das Kleinklima und der Luftaustausch gewahrt werden. Insbesondere wird einer Überhitzung in Tropennächten vorgebeugt. Die bepflanzten Gärten können auch zur Kaltluftentstehung beitragen und in den Pflanzen wird CO<sub>2</sub> gebunden.

Durch die Höhenbeschränkungen von Einfriedungen an den Straßenseiten wird gewährleistet, dass der erweiterte Straßenraum als Frischluftschneise im Quartier wirken kann. Insofern dient die Bauvorschrift nicht nur einem adäquaten Ortsbild sondern auch ökologischen Zwecken.

Im Planverfahren wurden Stellungnahmen von Ver- und Entsorgungsträgern abgegeben und dort auf den sicheren Fortbestand der jeweiligen Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen. Diese Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet. Stellungnahmen die Änderungen der Inhalte der Bauvorschriften zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Weitere Anregungen wurden in die Begründung eingearbeitet.

Die Umweltbelange wurden durch Regelungen zu Begrünungen und Nutzung von Solarenergie insbesondere berücksichtigt.

#### D) Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift und dem Plangebiet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.12.2023 bis 22.01.2024 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu der örtlichen Bauvorschrift eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 11.03.2024 durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, den 26.04.2024

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

