



# Satzung und Begründung

Örtliche Bauvorschrift  
„Stadt Gifhorn – Südostbereich -  
Vor dem Roteriedsberg“

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 sowie Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der bei Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Gifhorn am 07.12.2020 diese örtliche Bauvorschrift als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Gifhorn, 12.01.2021



  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 07.06.2018 die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich – Vor dem Roteriedsberg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 84 NBauO beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Gifhorn, 12.01.2021

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.12.2019 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich – Vor dem Roteriedsberg“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.12.2019 bis 17.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, 12.01.2021

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### **Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 dem geänderten Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gifhorn, 12.01.2021



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Südostbereich – Vor dem Roteriedsberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, 12.01.2021



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) „Stadt Gifhorn – Südostbereich – Vor dem Roteriedsberg“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn, Nr. \_\_\_\_\_ bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Gifhorn,

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

# Satzungs- Text + Plan

Örtliche Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich -Vor dem Roteriedsberg“  
auf Grund des § 84 (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 rechtskräftig festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21/65 „Vor dem Roteriedsberg“ und seinen Änderungen. 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 der bebauten Grundstücke.

## **§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 84 (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. Für jedes weitere gemäß dem jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Geschoss darf die Höhe um jeweils 3,2m erhöht werden.
- (2) Bei eingeschossiger Bauweise beträgt die maximal zulässige Höhe der Attika des Vollgeschosses 4,5m und die maximal zulässige Höhe der Attika des Staffelgeschosses 7,7m über dem Bezugspunkt. Für jedes weitere gemäß dem jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Geschoss darf die Höhe um jeweils 3,2m erhöht werden.
- (3) Ausgenommen von den Höhenbegrenzungen gem. (1) und (2) sind Erweiterungen und Anbauten an bestehende, zulässigerweise errichtete Gebäude, sofern die vorhandenen Höhen lediglich aufgegriffen werden.
- (4) Bei Anbauten an bestehende Gebäude in Reihenhauszeilen, bei Kettenhäusern, bei Doppelhäusern und bei geschlossener oder halboffener Bauweise sind die Höhe der Traufe bzw. Attika und die Oberkante an die bestehende Bebauung anzupassen.



- (5) Bezugspunkt im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift ist die mittlere Höhenlage des Fahrbahnrandes des zugehörigen Straßenabschnittes/ der zugehörigen Straßenabschnitte der öffentlichen Straße. 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.
- (6) Die maximal zulässigen Höhen dürfen durch notwendige technische Anlagen wie Schornsteine oder Aufzüge um je maximal 1,5m überschritten werden.

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

- (1) Innerhalb der mit „SD“ gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich beidseitig geneigte Dächer (Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, schiefhüftig geneigte Dächer/Dächer mit unterschiedlich geneigten Dachflächen, ...) mit einer Dachneigung von 28° – 55° zulässig.
- (2) Nebenanlagen, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Wintergärten, Windfänge, überdachte Terrassen sind von den Regelungen nach Abs. 1 ausgenommen.
- (3) An- und Ausbauten bis zu 50% der Größe der Grundfläche des Hauptgebäudes an das angebaut bzw. das ausgebaut wird, sind von den Regelungen gem. Abs. 1 ausgenommen.
- (4) Dachterrassen sind zulässig.
- (5) Innerhalb der mit „FD“ gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

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

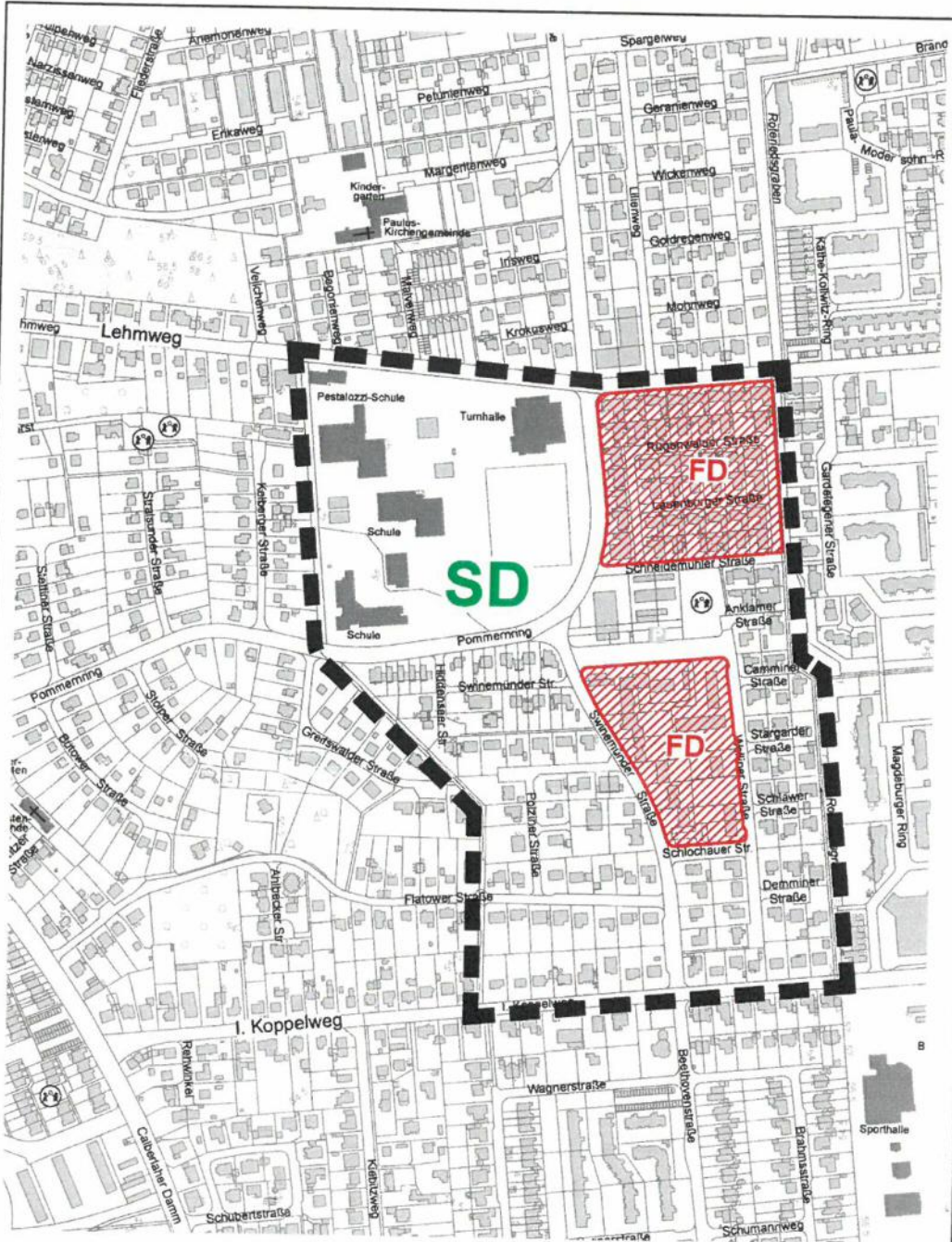
- (1) An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und bis zur straßenseitigen Baugrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2m über dem Bezugspunkt gem. § 2 (2) dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen sind lebende Hecken und Maschendraht-zäune in Verbindung mit lebenden Hecken.
- (2) Ausgenommen von den Regelungen gemäß (1) sind die Einfriedungen von den festgesetzten Gartenhofhäusern.

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

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

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 (3) NBauO)**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1,3 und 6 NBauO i. V. m. § 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 © 2017



Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV)  
 "Stadt Gifhorn-Südostbereich - Vor dem Roteriedsberg"



Stadt Gifhorn  
 Fachbereich Stadtplanung

Bearbeiter: MK/Vo  
 Datum:  
 Maßstab:



# 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. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen
3. Ablauf des Planverfahrens
  - 3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 3.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
  - 3.3 Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

## C) Umweltbericht

1. Einleitung
  - 1.1 Inhalt und Ziele der örtlichen Bauvorschrift
  - 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes
2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - 2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
  - 2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung
  - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen
  - 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten
  - 2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 55 Bundesimmissionschutzgesetz
3. Zusatzangaben
  - 3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung
  - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
  - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
  - 3.4 Quellenangaben

## D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

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

## E) 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 Verkehrsnetz 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 Stadtbahnhof Gifhorn.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 43.000 Einwohner (stadteigene Zählung, Stand 30.06.2018).

### 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)<sup>2</sup> 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 – Südostbereich -Vor dem Roteriedsberg“ sollen für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 und seine Änderungen gelten 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 gesamten Bereich der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich -Vor dem Roteriedsberg“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der verschiedene Gemeinbedarfsflächen, Sportanlagen und Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Der alte rechtskräftige Bebauungsplan weist keine Bauvorschriften auf. Traditionell ist der überwiegende Planbereich durch geneigte Dächer, meist Satteldächer geprägt. Entlang der Limbergstraße befindet sich ein Bereich, der durch Flachdächer geprägt ist.

Modere Neubauten mit Flachdächern wirken im Bereich der Satteldächer wie Fremdkörper und sind dort bisher lediglich in sehr geringer Zahl entstanden. Durch die Staffelgeschosse wirken diese wenigen Gebäude, als hätten sie ein Geschoss mehr als die benachbarten Gebäude mit den Satteldächern. Sie werden von den Nachbarn als bedrückend empfunden. Umgekehrt würden Satteldächer im Bereich der Gartenhofhäuser den Gesamteindruck stören, da dort Flachdächer zum Gebäudetypus gehören und das Ortsbild prägen.

Im Rahmen von Ortsterminen insbesondere auch des Ausschusses für Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt wurden die abweichenden Dachformen als das Ortsbild beeinträchtigend wahrgenommen. Diese Ortsbegehungen waren der Anlass, die örtliche Bauvorschrift mit dem Ziel, eine einheitliche Dachlandschaft zu sichern, aufzustellen.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde ebenfalls 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 bei Ortsterminen in den Sommern 2018 und 2019 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 Südostbereich für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu sichern und Maßnahmen zum Klimaschutz zu treffen, hatte der Verwaltungsausschuss am 07.06.2018 nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Entwurf ist in der Zeit vom 17.12.2019 bis zum 17.01.2020 öffentlich ausgelegt worden. Im Verfahren wurden Anregungen gegeben, die dazu führten, den Geltungsbereich der Bauvorschriften an die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne zu koppeln. Statt einer Bauvorschrift für den Gesamtbereich der südöstlichen Innenstadt wird es nunmehr 15 individuelle Bauvorschriften zu den betroffenen Bebauungsplänen geben. Dies sowie die Änderungen und Ergänzungen insbesondere zur rechtssicheren Definition der absoluten Gebäudehöhen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Im Rahmen dieser Planung ist eine umfangreiche Meinungsbildung zu diesen Themen insbesondere im Fachausschuss erfolgt. Die Mitglieder haben sich unter anderem im Rahmen gemeinsamer Ortstermine ihre Meinung gebildet. Neben der Behandlung in den öffentlichen Sitzungen des Ausschusses für Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt und der nicht öffentlichen Sitzungen des Verwaltungsausschuss zur Fassung der Auslegungsbeschlüsse haben zwei Arbeitskreissitzungen stattgefunden. Des Weiteren sind die Bauvorschriften in zahlreichen Fraktionssitzungen thematisiert worden. In der Rückschau ist davon auszugehen, dass sich die gewählten Politiker ein angemessenes eigenes Bild verschafft haben, dass die Grundlage ihrer Planentscheidungen bildet.



Auf Grund der im laufenden Verfahren vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen der örtlichen Bauvorschrift erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4a(3) nach § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht findet.

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

Diese Bauvorschrift ist 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 – Südostbereich -Vor dem Roteriedsberg“ befindet sich zwischen Lehmweg im Norden und I.Koppelweg im Süden, östlich der Swinemünder Straße am Übergang zum bisherigen Außenbereich.

Es werden insbesondere Regelungen zu den Dachformen getroffen. Dabei wird entsprechend der vorgefundenen Bautypen die Errichtung von beidseitig geneigten Dächern zugelassen. Im Interesse der größtmöglichen Flexibilität werden geneigte Dächer so definiert, dass sowohl beidseitig gleich geneigte Dachflächen als auch schiefhüftige Dachneigungen/ Dächer mit ungleich geneigten Dachflächen und versetzte, geneigte Dachflächen zulässig sind. Für den Bereich der Gartenhofhäuser sollen im Interesse des besonderen Ortsbildes auch künftig ausschließlich Flachdächer zur Ausführung kommen. Damit soll eine harmonische Dachlandschaft gesichert und die größtmögliche Flexibilität gewährleistet werden – eine Einheit in der Vielfalt.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften „Stadt Gifhorn - Südostbereich“ erstreckt sich auf folgende 13 rechtskräftige Bebauungspläne und ihre jeweiligen Änderungen:

1/62 „Margaretenhof“ und 1/01 „Margaretenhof Neufassung 2001“

3/62 „Lehmweg“

2/62 „Am Bostelberg und Bostelberg II.Bauabschnitt“

4/63 „Am Laubberg“

5/63 „Sportzentrum – Margaretenhof West“

6/63 „Am Bostelberg – An der Eisenbahn“

12/64 „Drei Eichen“

24/66 „Kreuzkamp Heisterkamp“

26/66 „Gifhorn Süd I“

21/65 „Vor dem Roteriedsberg“

30/67 „Im Lerchenfeld“

31/67 „Dannenbüttler Weg“

32/67 „Im Hängelmoor“

40/74 „Wolters Kamp“

#### 41/74 „Großer Kamp“

Aus Gründen der Rechtssicherheit werden 13 selbständige Gestaltungssatzungen für die jeweiligen Geltungsbereiche der Bebauungspläne entwickelt, die den individuellen Ortscharakter im Detail sichern.

Die Pläne sind jeweils im genannten Jahr rechtskräftig geworden. Aus den Satzungen ausgenommen sind die Änderungen im Zuge derer für den jeweiligen Änderungsbereich bereits eine örtliche Bauvorschrift erlassen wurde.

Die Originalpläne stammen alle aus der Zeit von 1962 bis 1974. Die bisherigen Änderungen datieren teilweise aus jüngerer Zeit. Die Bebauung des Gebietes ist jedoch überwiegend im Zeitraum von 1962 bis Mitte der 1970er Jahre realisiert und durch die in diesem Zeitraum typischen Bauformen geprägt. Insbesondere kam überwiegend ein Satteldach zur Ausführung. Lediglich in kleinen ausgewählten Teilbereichen wurden Gartenhofhäuser und Flachdachbungalows realisiert. Auf diese Besonderheiten reagiert die örtliche Bauvorschrift, indem für diese Bereiche genau die zugehörigen Dachformen als prägendes Element gesichert werden. In den Teilbereichen, die durch das Vorkommen sowohl beidseitig geneigter Dächer als auch durch Flachdächer geprägt sind, werden auch künftig beide Dachformen zugelassen.

Der Bebauungsplan Nr. 21/65 „Vor dem Roteriedsberg“ stammt aus dem Jahr 1965. Seit dieser Zeit kamen dort mit Ausnahme des oben genannten Bereiches der Gartenhofhäuser überwiegend Satteldächer zur Ausführung, die dort auch künftig ausschließlich entstehen sollen. Für die Bereiche der Gartenhofhäuser mit den Flachdächern soll Sorge getragen werden, dass dort auch künftig in gleicher Weise gebaut wird.

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 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.

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 (Ausschluss von sogenannten Schottergärten). 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.

#### **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 die Stadt bisher durch ebensolche geprägt ist. Dort wo Flachdächer vorherrschen, sollen diese gesichert werden. 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 der südöstlichen Innenstadt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewahrt werden und insofern zum Erhalt des Wohnwertes und der Wohnqualität beigetragen werden. Es wird eine Einheit in der Vielfalt gesichert. Dabei können beidseitig gleich geneigte Dächer, versetzte Pultdächer, schiefhüftig geneigte Dächer/ Dächer mit ungleich geneigten Dachflächen, allseitig geneigte Dächer, ... harmonisch nebeneinander stehen. Das Ortsbild wird jedoch nicht durch Gebäude mit Flachdächern gestört, wo diese bisher nicht entstanden waren.

Die Bereiche der Gartenhofhäuser, die durch Flachdächer geprägt sind, sollen nicht durch geneigte Dächer in ihrem speziellen Ortsbild gestört werden.

So wird durch die Bewahrung der maßgeblich durch die Dachlandschaft geprägten lokalen Qualität und dem besonderen Charme der südöstlichen Innenstadt Rechnung getragen.

Im Rahmen der Ortsbegehung mit den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtplanung; Bauordnung und Umwelt im Frühjahr 2018 wurde festgestellt, dass zu hohe Einfriedungen entlang der Straßen das Straßenbild einengen und bedrückend wirken. Zudem wurde im Sommer 2019 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.

Die örtliche Bauvorschrift erhält also Regelungen zur Gestalt der Dachformen und Dachneigungen. Es werden Höhenfestsetzungen einheitlich für die jeweils zulässige Geschosshöhe für die Traufe / Attika 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 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.

Höhenbegrenzungen für Einfriedungen entlang der Straßen werden einerseits aus gestalterischen Erwägungen getroffen, um eine großzügigere Wirkung des Straßenraumes im Zusammenspiel mit den Vorgärten zu sichern. Andererseits wird dazu beigetragen, dass der Luftaustausch entlang der Straßen nicht durch zu hohe Einfriedungen behindert wird.

Die Zulässigkeit von lebenden Hecken ohne Höhenreglementierung ggf. in Verbindung mit Maschendrahtzäunen wird unter ökologischen Aspekten als sinnvoll erachtet, ermöglicht jedoch auch Sichtschutz und durch die Verbindung mit einem Zaun kann einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis nachgekommen werden.



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

### **1. Örtliche Bauvorschrift**

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

Der Räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21/65 „Vor dem Roteriedsberg“ und seine Änderungen in der südöstlichen Innenstadt von Gifhorn auf alle dort rechtskräftig festgesetzten Wohngebiete. Er ist aus der in der Anlage beigefügten Planzeichnung ersichtlich. Bereiche, für die kein Bebauungsplan besteht und die Sportanlagen sowie die Gemeinbedarfsflächen, sind nicht Gegenstand dieser örtlichen Bauvorschrift.

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

Diese örtliche Bauvorschrift erstreckt sich auf die Gebäudehöhen, die Gestaltung der Dächer (Dachform und Dachneigung), der Einfriedungen und der nichtbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke (Gärten einschließlich der Vorgärten).

Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass der durch typische Dachformen 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. Die Regelungen zur Gestaltung der nichtbebauten Grundstücksflächen sind vorrangig ökologisch insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser und die Artenvielfalt begründet. Es sollen keine sogenannten Schottergärten entstehen.

#### **Zu § 2 Gebäudehöhen**

Die südöstliche Innenstadt Gifhorns ist durch einheitliche Gebäudehöhen bei eingeschossiger bzw. zwei- und dreigeschossiger Bauweise geprägt. Um dies für die Zukunft zu sichern, werden die maximalen Traufhöhen und Oberkanten mit Bezug zur zulässigen Geschossigkeit geregelt. So wird sichergestellt, dass bei Neubauten eine der jeweiligen unmittelbaren Nachbarschaft angemessene Bauhöhe gesichert wird.

Es wird vermieden, dass optisch dreigeschossigen Gebäude unter Ausnutzung der Möglichkeiten nach der Niedersächsischen Bauordnung entstehen, wo bisher nur eingeschossige Siedlungshäuser mit Gesamtgebäudehöhen von lediglich ca. 7,5 m 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 die Höhen im Hinblick auf ein harmonisches Erscheinungsbild einheitlich ausgeführt werden. Da in dem

Südostbereich der Innenstadt alle Straßen bereits vorhanden sind, wird die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes, bei Eckgrundstücken der zugehörigen Straßenabschnitte der öffentlichen Straße, als Bezugshöhe vorgesehen. Um für Grundstücke mit einem natürlichen Gefälle bzw. einer Steigung z. B. an der Bergstraße 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 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 Regelungen für die Zukunft getroffen. Die Bereiche für beidseitig geneigte Dächer (Satteldächer - SD) sind in der zur Satzung gehörigen Karte gekennzeichnet ebenso wie die Bereiche für Flachdächer (FD). Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche zu diesem Paragraphen erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Bestandsaufnahme, einer Ortsbegehung mit dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauordnung und Umwelt und weiterer verschiedener Ortsbegehungen. Um bei den Dachneigungen angemessene Spielräume zu eröffnen und gleichzeitig Bezug auf die vorhandenen Dachneigungen zu nehmen, wird bestimmt, dass beidseitig geneigte Dächer (Satteldächer, versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, schiefhüftig geneigte Dächer/ Dächer mit ungleich geneigten Dachflächen, ...) 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 südöstlichen Innenstadt 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/ Dächer mit ungleich geneigten Dachflächen stehen. So wird in verträglichem Maße Flexibilität ermöglicht, ohne den Gebietscharakter zu verfälschen.

Für Garagen und Carports sowie überdachte Terrassen, Wintergärten und Windfänge sind zudem auch Flachdächer zulässig, da diese nicht in dem Maße ortsbildprägend sind, wie die Hauptgebäude. Anbauten bis zu 50% der Größe des Hauptgebäudes sind ebenfalls von den Regelungen zur Dachneigung ausgenommen. Unterhalb der Grenze von 50 % sind die Anbauten noch untergeordnet und das bestehende Gebäude mit seinem geneigten Dach bleibt prägend für das Ortsbild.

Gauben, Erker und Zwerchhäuser unterliegen dabei nicht den Regelungen zur Dachneigung, so dass auch z. B. auch abgeschleppte Gauben oder Gauben mit steileren Neigungen oder Zwerchhäuser mit anderen Dachneigungen in die Dachlandschaft integriert werden dürfen. 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.

Für die Bereiche der Gartenhoffhäuser, in denen ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig sind, wird eine maximale Dachneigung von 15 ° zugelassen. So wird einerseits eine sichere Entwässerung der Dachflächen gewährleistet und andererseits der Eindruck eines Flachdaches gewahrt. Erweiterungen der Gebäude sind als Staffelgeschosse möglich. Es gilt dann die Höhenbegrenzung wie für ein zusätzliches Geschoss. Die übrigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung insbesondere zu Grenzabständen und zum vorbeugenden Brandschutz gelten und sind einzuhalten. 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 und 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<sup>2</sup> 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 in Verbindung mit lebenden Hecken 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.

Im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift gibt es Bereiche, für die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Gartenhofhäuser festgesetzt sind. Diese Bereiche sind von den Regelungen zur Höhe der Einfriedungen ausgenommen, da andernfalls der Gebäudetypus nicht möglich wäre.

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 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. 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°) 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 sind, sondern mit lebenden Pflanzen angelegt, 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 Kleinsäuger und nicht zuletzt für die heimischen Garten- und Singvögel. Die Regelungen tragen zu einem nachhaltig guten Kleinklima in der südöstlichen Innenstadt 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 begrünte Flächen wird die Artenvielfalt in jeder Hinsicht begünstigt. Sogenannte Schottergärten werden vermieden.

So wird zur Biodiversität beigetragen und eine Vorsorge für ein gutes Kleinklima getroffen. Die Regelungen dienen auch dem Klimaschutz und wirken nachhaltig. Sie tragen zur Vermeidung von Überhitzungen bei, und umfangreich begrünte Gärten wirken in den immer häufiger vorkommenden Tropennächten 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.

Der § 5 erstreckt sich auf alle, im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl nicht überbauten, Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke. Gartenwege in gepflasterter oder geschotterter Bauweise sind nur im Rahmen der zulässigen GRZ zulässig.

Der zulässige Grad der Versiegelungen ist in den Bebauungsplänen durch die Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Die GRZ I erstreckt sich zunächst auf alle versiegelten Flächen des Grundstückes; also auch auf Gartenwege etc. Im Rahmen der GRZ II werden Überschreitungen der GRZ ausschließlich für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten zugelassen. Insofern ist § 5 der örtlichen Bauvorschrift auf alle Flächen anzuwenden, die nicht zulässiger Weise baulich durch Gebäude, Wege, Terrassen, etc. versiegelt sind, anzuwenden.

## **Zu § 6 Ordnungswidrigkeiten**

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet. Dabei wird Bezug genommen auf § 80 (3) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens gültigen Fassung.

## 2. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 14.05.2019 und vom 24.09.2020 teilt die **Telekom Technik GmbH** Folgendes mit:

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

Am 15.05.2019 ergänzt sie wie folgt:

*Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Kreuzkamp / Heisterkamp“, 2. Änderung verläuft unsere Richtfunkstrecke HY1179-HY0899. Die Projektgebiete des Bebauungsplan Nr. 26 „Gifhorn Süd I“, 1. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5 „Sportzentrum Margaretenhof West“, 6. Änderung sind frei von Richtfunk. Wenn die neuen Gebäude nicht höher als die bisherige Bebauung sind haben wir keine Einwände.*

*In der Anlage "Gifhorn Bbpl 24\_Trassenschutz Report" finden Sie in der Datei „Trassendaten.csv“ die Daten der beschriebenen Richtfunkstrecke. Die beigefügten Shapes sind im Koordinatensystem WGS84 und können in ein Geo-Daten Pro-gramm geladen werden.*

*Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.*

*Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt.*

Mit ihrem Schreiben vom 12.06.2019 und vom 09.10.2020 teilt die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** Folgendes mit:

*In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.*

*Weiterführende Dokumente:*

*Kabelschutzanweisung Vodafone  
Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland  
Zeichenerklärung Vodafone  
Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland*



Die **EWE Netz GmbH** gibt am 05.06.2019 folgende Hinweise:

*Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungs-grundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.*

Die **EWE NETZ GmbH** hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

*Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.*

*Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns, Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:  
<https://www.ewe-netz.de/geschaefstkunden/service/leitungsplaene-abrufen>.*

#### **- Baugrund**

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)** teilt am 13.06.2019 und am 23.10.2020 Folgendes mit:

*Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch. / Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:*

*Grundsätzlich begrüßen wir die hier angestrebte Nutzung von zur Bebauung geeigneten Freiflächen im Sinne einer Nachverdichtung. Diese kann einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme als Bestandteil der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie leisten.*

*Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:*



*Im Untergrund der Planungsgebiete treten wasserlösliche Gesteine nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach unserem derzeitigen Kenntnisstand unwahrscheinlich sind. Formal werden die einzelnen Planungsgebiete in die Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 - eingestuft. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung sind bei Bauvorhaben für diese Gefährdungskategorie nicht vorgesehen.*

*Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.*

*Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/ NA: 2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.*

*Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.*

#### **- Immissionsschutz**

Am 13.12.2019 teilt die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** Folgendes mit:

*Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*

*Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.*

#### **- Archäologie**

Am 21.10.2020 teilt der **Landkreis Gifhorn** Folgendes mit:

*Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; [ingo.eichfeld@gifhorn.de](mailto:ingo.eichfeld@gifhorn.de)) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).*

## **- Kampfmittel**

Am 13.12.2019 teilt das **LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst** Folgendes mit:

*Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.*

## **- Klimaschutz**

Die **KONU Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 23.10.2020 Folgendes mit:

*Viele weitere Informationen und Vorschläge, aus denen man die für Gifhorn passenden nachahmen könnte, finden sich online, z.B. Bundesumweltamt: Praxishilfe „Klimaanpassung in der räumlichen Planung“*

*[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/klimaanpassung\\_in\\_der\\_raeumlichen\\_planung\\_praxishilfe.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/klimaanpassung_in_der_raeumlichen_planung_praxishilfe.pdf);*

*Bundesamt für Naturschutz: Broschüre „Doppelte Innenentwicklung - Perspektiven für das urbane Grün“*

*[https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/planung/siedlung/Dokumente/DOPf\\_Brosch.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/planung/siedlung/Dokumente/DOPf_Brosch.pdf);*

*Kursbuch der Stadt Karlsruhe: tabellarischer Maßnahmenkatalog (S. 66 ff)*

*[https://www.karlsruhe.de/b3/gruene\\_stadt/ziele/HF\\_sections/content/ZZmJI7n8GXjebFL/ZZng6bFeoaMdO7/Kursbuch\\_Gruene\\_Stadt.pdf](https://www.karlsruhe.de/b3/gruene_stadt/ziele/HF_sections/content/ZZmJI7n8GXjebFL/ZZng6bFeoaMdO7/Kursbuch_Gruene_Stadt.pdf)*

## **3. Ablauf des Planverfahrens**

### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde mit dem Vorentwurf im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 15.05.2019 bis 31.05.2019 durchgeführt.

### **3.2 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 mit Schreiben vom 08.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.06.2019 aufgefordert.

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

Zum Planverfahren gemäß § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 17.12.2019 bis 17.01.2020 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.12.2019 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Zum erneuten Planverfahren gem. § 4a (3) nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) nach § 4 (2) BauGB und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.09.2020 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.



## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

#### 1.1 Inhalt und Ziele örtlichen Bauvorschrift

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich -Vor dem Roteriesberg“ wird erforderlich, um für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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/Attika 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, von kleinen Siedlungshäusern mit Satteldach, vermieden.

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird bestimmt, dass eine gärtnerische Gestaltung aus lebenden Bepflanzungen vorzunehmen ist. Es wird die Verwendung von mineralischen oder künstlichen Materialien wie Kies, Schotter, Splitt, Stiefmütterchenkies oder ähnlichem und Vliesen oder Folien ausgeschlossen. So wird zur Versickerung von Oberflächenwasser und zur Artenvielfalt in den Gärten beigetragen. Sogenannte Schottergärten werden vermieden.

Um auch einen Beitrag zu einer großzügigen Wirkung des Straßenraumes zu leisten und den Straßenraum möglichst großzügig für den Luftaustausch zu sichern, sollen Einfriedungen an den Straßenseiten der Grundstücke auf eine Höhe von 1,2m begrenzt werden. Von dieser Höhenbegrenzung werden lebende Hecken und Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken ausgenommen, da sie den gestalterischen und ökologischen Zielen dieser Bauvorschrift nicht entgegenstehen, aber den Bürgern die Möglichkeit eines luftdurchlässigen Sichtschutzes bzw. einer dem Sicherheitsbedürfnis entsprechenden Einfriedung bieten.

#### 1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Bodens

- Schutz von Kulturgütern
- Klimaschutz

Dabei werden folgende Gesetze u. a. berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und dem Landschaftsplan abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Informationen sind u. a. aus den interaktiven niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen werden in der örtlichen Bauvorschrift Regelungen getroffen, die dafür Sorge tragen, zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Minimierung von Eingriffen beizutragen.

## **2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### 2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine einheitliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen keinerlei Gestaltrichtlinien. Insofern könnten neben Satteldächern Flachdächer entstehen, die Gebäudehöhen wären nicht geregelt, Einfriedungen könnten bis zu einer Höhe von 2m baugenehmigungsfrei z.B. als Gabionenwände oder Mauern errichtet werden, und die nicht überbauten Grundstücksflächen könnten so abgedeckt werden, dass die Versickerung von Oberflächenwasser stark beeinträchtigt oder gar verhindert würde.

Durch die örtliche Bauvorschrift wird regelnd auf den Erhalt des Ortsbildes insbesondere im Hinblick auf eine harmonische Dachlandschaft eingewirkt. Ohne die Bauvorschrift wäre das harmonische Ortsbild gefährdet, eine sehr heterogene Dachlandschaft sowohl hinsichtlich der Dachformen als auch im Hinblick auf die absoluten Höhen wäre zu besorgen.



Im Hinblick auf die Biodiversität würde das Abdecken von nicht bebauten Gartenflächen mit mineralischen Materialien oder künstlichen Materialien und die Verwendung von Vliesen oder Folien zu einer starken Beeinträchtigung des belebten Bodens sowohl hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften als auch für die Schutzgüter Boden und Wasser führen. Auf Grund fehlender Pflanzen fehlte der Lebensraum für Vögel, Insekten, Bienen und Schmetterlinge. Überhitzungen durch sich aufheizende Steine beeinträchtigten das Wohlbefinden der Anwohner insbesondere mit Blick auf die immer häufiger zu erwartenden Tropennächte.

## 2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden 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 erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn
- die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn
- Bodenübersichtskarten
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

### **a) Schutzgut Mensch**

Durch die örtliche Bauvorschrift wird gewährleistet, dass das Ortsbild in den Quartieren der südöstlichen Innenstadt entsprechend der zeittypischen Gestaltung gesichert wird. Durch Höhenregelungen werden erdrückende Wirkungen bei Neubauten im Verhältnis zur bestehenden Nachbarschaft vermieden. Durch den Ausschluss der Verwendung mineralischer oder künstlicher Materialien zum Abdecken von unbepflanzten Grundstücksbereichen wird dazu beigetragen, Überhitzungen zu vermeiden, die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu wahren und ein gutes Kleinklima und Kaltluftentstehung im Hinblick auf zunehmend häufiger vorkommende Tropennächte zu ermöglichen.



#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität**

Durch den Ausschluss der Verwendung mineralischer und künstlicher Materialien zum Abdecken von unbebauten Grundstücksbereichen wird gewährleistet, dass die Flächen auch künftig für einen belebten Boden und zur Versickerung von Oberflächenwasser zur Verfügung stehen. So wird ein Beitrag zur Artenvielfalt und Biodiversität geleistet. Bepflanzte Flächen stellen im Unterschied zu gekiesten Flächen einen guten Lebensraum für Bienen und andere Insekten dar. Es wird zur Biodiversität beigetragen.

#### **c) Schutzgut Fläche**

Durch die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift werden auf das Schutzgut keinerlei Auswirkungen zu erwarten sein, da kein Baurecht erstmals begründet wird.

#### **d) Schutzgut Boden**

Durch die Regelung des § 5 der örtlichen Bauvorschrift, die das Abdecken von unbebauten Grundstücksflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien und Fliesen oder Folien ausschließt, wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden insbesondere im Hinblick auf die Artenvielfalt im belebten Boden vermieden werden. Die Versickerungsfähigkeit wird gesichert.

#### **e) Schutzgut Wasser**

Durch die Regelung des § 5 der örtlichen Bauvorschrift, die das Abdecken von unbebauten Grundstücksflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien ausschließt, wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden. Die Versickerungsfähigkeit und damit die Grundwasserneubildungsrate kann konstant erhalten werden.

#### **f) Schutzgut Klima und Luft**

Durch die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift sind keine negativen Änderungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima oder Luft zu erwarten. Durch den Ausschluss der Abdeckung von nicht überbauten Grundstücksflächen mit mineralischen oder künstlichen Materialien wird dafür Sorge getragen, dass das Kleinklima und der Luftaustausch gewahrt werden. Insbesondere wird einer Überhitzung in Tropennächten vorgebeugt. Die bepflanzten Gärten können 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.

## **g) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Mit der örtlichen Bauvorschrift werden insbesondere Regelungen zu Dachformen, Dachneigungen und Bauhöhen getroffen, die gewährleisten, dass Disharmonien im Ortsbild insbesondere im Hinblick auf die Dachlandschaft und die Höhenentwicklung der Gebäude vermieden werden. Insofern wird zur Erhaltung des typischen Ortsbildes der unterschiedlichen Quartiere beigetragen.

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

Durch die örtliche Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich – Vor dem Roteriedsberg“ wird sichergestellt, dass es nicht zu Disharmonien oder Beeinträchtigungen des Ortsbildes im Hinblick auf die Dachformen und Gebäudehöhen kommt. Durch die Regelung zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen wird ein Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität geleistet. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser wird sichergestellt, dass die Grundwasserneubildungsrate nicht durch versiegelte Flächen beeinträchtigt wird. Die zu bepflanzenden Gartenflächen tragen insbesondere im Hinblick auf die zunehmend häufiger zu erwartenden Tropennächte zur Kaltluftentstehung bei. Durch die Regelungen zur Höhenbegrenzung der straßenseitigen Einfriedungen wird der erweiterte Straßenraum für den Luftaustausch gesichert. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die örtliche Bauvorschrift nicht entstehen. Insofern leistet die Planung ausschließlich Beiträge im Hinblick auf das Gebot zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und zur Verbesserung des lokalen Klimas.

### 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift bestünde auch die Möglichkeit, weitergehende Regelungen z. B. auch zur Dachfarbe oder zur Fassadengestaltung zu treffen. Um den Bauherren ausreichende Spielräume zu ermöglichen, wird auf diese weitergehenden Regelungen verzichtet.

### 2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 55 Bundesimmissionsschutzgesetz

Durch die örtliche Bauvorschrift werden keinerlei Vorhaben begründet, die gem. § 55 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer Genehmigung bedürften. Störfallbetriebe sind also nicht zu erwarten.



### **3. Zusatzangaben**

#### 3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig) und der Flächennutzungsplan mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben. Als Schwierigkeit wird es gesehen, das richtige Maß der Regelungen zu treffen, um die Einheit in der Vielfalt der Gestaltung im Hinblick auf eine harmonische Dachlandschaft zu sichern und angemessene Höhenbegrenzungen im Verhältnis zur angestrebten Nachverdichtung und effizienten Ausnutzung der Baugrundstücke zu finden.

#### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehen nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Stadt insbesondere auch auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB angewiesen.

#### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich -Vor dem Rote-riedsberg“ wird erforderlich, um für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 Geschosszahl, für die Traufe/Attika 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. Dabei wird darauf geachtet, dass Besonderheiten wie zum Beispiel die Gartenhofhäuser gesichert werden.

Hinsichtlich der Gartengestaltung der unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke wird bestimmt, dass eine gärtnerische Gestaltung aus lebenden Bepflanzungen vorzunehmen ist. Es wird die Verwendung von mineralischen und künstlichen Materialien und von Vliesen oder Folien zum Abdecken von Flächen ausgeschlossen. So wird Disharmonien vorgebeugt und es wird 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.

### 3.4 Quellenangaben

- 📁 Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- 📁 Landschaftsplan Gifhorn
- 📁 MAP-Server NLWKN
- 📁 Niedersächsischer Kartierschlüssel; Olaf von Drachenfels

## D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

### 1. Ziele der Planung

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift „Stadt Gifhorn – Südostbereich -Vor dem Rote-riedsberg“ wird erforderlich, um für den Bereich der alten rechtskräftigen Bebauungspläne der 1960er, 1970er und 1980er Jahre 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/Attika 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. Dabei wird darauf geachtet, dass Besonderheiten wie zum Beispiel Gartenhofhäuser gesichert werden.

Hinsichtlich der Gartengestaltung wird bestimmt, dass eine gärtnerische Gestaltung aus lebenden Bepflanzungen 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. Sogenannte Schottergärten werden vermieden. Denn 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 der bebauten Grundstücke mit mineralischen oder künstlichen Materialien und Vliesen oder Folien ausschließt (Ausschluss von sogenannten Schottergärten), 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. Insoweit dient die Bauvorschrift nicht nur einem adäquaten Ortsbild sondern auch ökologischen Zwecken.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Wesentlichen Hinweise gegeben, die Leitungsträger bei den konkreten Bauvorhaben zu beteiligen. Die Deutsche Bahn AG wies vorsorglich darauf hin, dass die Emissionen aus dem Bahnbetrieb hinzunehmen sind.

Seitens der Koordinierungsstelle der Naturschutzverbände (KONU) wurden Dach- und Fassadenbegrünungen angeregt. Dies bleibt den Bauherren im Rahmen dieser Bauvorschrift unbenommen. Besondere Regelungen zur Begrünung werden jedoch als zu weitgehend erachtet. Seitens verschiedener Bürger wurde vorgetragen, dass sie die Gestaltvorschriften als einen Eingriff in ihre Gestaltungsfreiheit erachten und einen Wertverlust befürchten. Da sich alle Regelungen in die Zukunft richten und dass für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen vom Bestandsschutz auszugehen ist, erachtet die Stadt die Regelungen zur Sicherung der bestehenden Dachlandschaften als angemessen, das attraktive Ortsbild zu sichern und somit zum Werterhalt der Immobilien im Quartier beizutragen. Eingriffe in das materielle Baurecht insbesondere im Hinblick auf die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundflächenzahl und die zulässige Geschosshöhe erfolgen durch die Bauvorschriften nicht. Diese richten sich lediglich auf die Gestaltung und auf ökologische Aspekte.

Weitere Hinweise und Anregungen zum besseren Verständnis der Regelungen der Bauvorschriften zum Bezugspunkt und zur Bezugsgröße für Anbauten wurden redaktionell in die Bauvorschrift und zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung in die Begründung aufgenommen. Mischgebiete wurden aus der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches gestrichen, da im Geltungsbereich der Bauvorschrift keine festgesetzt sind.

Weitere Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Dritter wurden gem. § 1(7) BauGB zum Gegenstand der Abwägung gemacht.



## E) Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der zugehörigen örtlichen Bauvorschrift und dem Plangebiet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2019 bis 17.01.2020 und erneut in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu der örtlichen Bauvorschrift eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 07.12.2020 durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, den 12.01.2021



Matthias Nerlich  
Bürgermeister

