URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 10
„Zum Lehmbusch“,
Ortschaft Neubokel

Inhalt

A) Allgemeines
1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

B) Planungsinhalte / Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Archäologie und Denkmalpflege
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen
9. Sonstige Hinweise

C) Umweltbericht
1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Zusätzliche Angaben

D) Realisierung der Planung
1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

E) Flächenbilanz

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Für den Bereich nördlich der Straße „Zum Lehmbusch" besteht der Bebauungsplan „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel. Er wurde seinerzeit aufgestellt, um die sich abzeichnende überdimensionierte Bebauung am nördlichen Ortsrand zu reglementieren. Die Grenze des Bebauungsplanes verläuft nördlich der vorhandenen Bauzeile an der Straße „Zum Lehmbusch", d.h. ein Teil der jeweiligen sehr großen Grundstücke liegt außerhalb des Bebauungsplanes und somit im Außenbereich. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein 7 m breiter Pflanzstreifen und am Westrand ein 5 m breiter Pflanzstreifen als Eingrünung. Dies war damals ausdrückliche Vorgabe, um die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich zu begrenzen und mittels Abpflanzung eine Abschirmung zur offenen Landschaft zu erzielen, die dem dörflichen Charakter Neubokels entspricht. Der Pflanzstreifen sollte gleichzeitig als naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Bebauungsplan dienen.

Im Laufe der Jahre wuchs das Bedürfnis der Grundstückseigentümer, die privaten Grundstücksteile im Außenbereich nutzen zu dürfen; als Gartenbereich, Wiesen oder Weiden für die Pferdehaltung. Auch wurde auf fast allen Grundstücken der festgesetzte Pflanzstreifen nicht realisiert; teilweise befinden sich bauliche Anlagen auf den entsprechenden Flächen.
Um dem Begehren der Anlieger Rechnung zu tragen und den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich realisieren zu können, ist die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Außerdem bedarf es im Parallelverfahren einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erfolgt mit der 113. Änderung.

Die Bebauungspläne „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel sowie Nr. 8 „Am grünen Berg", Ortschaft Neubokel werden somit in den von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Lehmbusch", Ortschaft Neubokel überlagerten Bereichen geändert.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils aktuellen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NstrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Änderungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,28 ha und wird im Süden begrenzt durch die Straße „Zum Lehmbusch" und im Westen durch die „Dorfstraße". Im Osten und Norden schließt sich freie Feldflur an. Der Planbereich umfasst überwiegend bereits bebaute Grundstücke. Die am Ortsrand gelegenen unbebauten Grundstücksteile werden aktuell als Gärten, Wiesen und Pferdeweiden genutzt. Ein Grundstück am östlichen Ortsrand befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch und soll in die Bebauung einbezogen werden. Östlich und nördlich des Plangebietes und teilweise in dieses hineinragend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile". Das östliche Teil des Plangebietes liegt in einem Bereich, in dem Erdölvorkommen vorzufinden sind.

3. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig) die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Ferner ist die Stadt Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt.
Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP eingetragen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.
Direkt im Norden und Osten angrenzend ist Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft dargestellt.
Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den größten Teil des Plangeltungsbereichs „Wohnbaufläche" dargestellt. Die nördlichen Garten- und Wiesenbereiche der Privatgrundstücke und das östlich gelegene Grundstück sind als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und entlang der östlichen Wohngrundstücke dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar und empfiehlt die Verbesserung und Entwicklung einer landschaftstypischen Eingrünung des Orts- und Siedlungsrandes. Für einen abgerundeten Bereich um die bestehenden Baugrundstücke herum wird die Begrenzung der Siedlungsentwicklung empfohlen.

Der landwirtschaftliche Begleitplan zum Landschaftsplan Gifhorn von 1998 trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft über die Kennzeichnung als Wasserschutzgebiet der Kategorie III hinaus keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Der Dorferneuerungsplan von 1997 weist für den Siedlungsrand in diesem Bereich eine fehlende bzw. mangelhafte Ortsrandeingrünung aus. Es wird empfohlen, den Erhalt der dörflichen Prägung der Ortschaft Neubokel mit seinem noch ländlichen Charakter als oberstes Ziel zu verfolgen. Einer weiteren „Verstädterung" sollte entgegengewirkt werden.

Im Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) ist die Dorfstraße / K34 mit einer Verkehrsbelastung von 1.500 Kfz/Werktag aufgeführt.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile".

6. Inhalte der bisherigen Bebauungspläne

Für die bebauten Grundstücke zwischen „Dorfstraße" und Straße „Am Grünen Berg" gilt bisher der Bebauungsplan „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung, einer GRZ und GFZ von 0,4 und offene Bebauung fest. Entlang des nördlichen und westlichen Plangebietsrandes ist ein Pflanzstreifen von 7 m Breite festgesetzt, der bisher jedoch nicht realisiert wurde

Für die bebauten Grundstücke nördlich der Straße „Zum Lehmbusch" und östlich der Straße „Am Grünen Berg" (Flurstücke Nr. 20/3 und 20/4 der Flur 2, Gemarkung Neubokel) gilt der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Grünen Berg", Ortschaft Neubokel. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung, einer GRZ und GFZ von 0,2, offene Bauweise und Einzel- bzw. Doppelhäuser fest. Entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Pflanzstreifen von 5 m Breite festgesetzt.

Die beiden genannten Bebauungspläne werden mit der vorliegenden Bebauungsplanung in den entsprechenden Geltungsbereichen geändert.
Das östlichste Flurstück (Nr. 21 der Flur 2, Gemarkung Neubokel) liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sondern im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Plangebiet und in der Ortschaft Neubokel. Lediglich eine geringfügige Erweiterung der Bebauung nach Osten hin um eine Grundstücksbreite wird vorgesehen. Auf der östlich davon gelegenen Ackerfläche steht eine landwirtschaftlich genutzte Halle, die das Ortsbild hier dominiert und zur Wohnbebauung hin den optischen Eindruck ei-

ner Baulücke erzeugt. Daneben soll insbesondere der bisher nicht umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleich anderenorts durchgeführt werden. Auch sollen die bisherigen Nutzungen des Ortsrandes als Gärten, Wiesen und Pferdeweiden planungsrechtlich gesichert werden.

Da im geltenden Flächennutzungsplan die Gärten- und Weidebereiche der Privatgrundstücke als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, wird die 113. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Da es sich vorwiegend um eine Regulierung der vorhandenen Freiflächennutzungen handelt, sind keine grundsätzlichen alternativen Varianten möglich.

B) Planungsinhalte / Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne „Am Küpersmoor", Neufassung 1993 (zwischen Dorfstraße und Straße „Am Grünen Berg") und Bebauungsplan Nr. 8 „Am Grünen Berg" gelten weiter. Dies sind für den Bereich zwischen „Dorfstraße" und Verlängerung der Straße „Am Grünen Berg": 1 Vollgeschoss, GRZ/GFZ=0,4, offene Bauweise. Und für den Bereich zwischen östlichem Ortsrand und Verlängerung der Straße „Am Grünen Berg": 1 Vollgeschoss, GRZ/GFZ=0,2, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist an dieser Ortsrandlage dem Bestand gemäß auf max. 2 begrenzt. Für das neu in das allgemeine Wohngebiet einbezogene Grundstück im Osten des Plangebietes werden die Festsetzungen der direkt angrenzenden Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Grünen Berg" übernommen. Hierdurch soll ein Übergang von der geschlossenen Dorflage zur freien Landschaft geschaffen werden.

Die Baugrenzen wurden ebenfalls übernommen. Lediglich auf einem Flurstück wurde diese an den vorhandenen Bestand angepasst.
Die maximalen Höhen der Gebäude wurden neu festgesetzt und orientieren sich am Bestand. Neu aufgenommen wurden Regelungen zu den Grundstückszufahrten. Um hier bei eventuellen weiteren Grundstücksteilungen und Bebauungen keine überdimensionierten Zufahrten zu erhalten und eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden, wurde die Anzahl der Zufahrten beschränkt und eine maximale Breite von 5 m je Flurstück festgesetzt. Vorhandene Zufahrten genießen dabei Bestandsschutz. Aus diesem Grund sind auch die Größen von Nebenanlagen außerhalb der überbaren Flächen beschränkt.

Für den gesamten Bereich gilt über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus die „Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel, Neufassung" vom 31.07.2017.

Der in den bisherigen Bebauungsplänen festgesetzte Pflanzstreifen (Anpflanzfestsetzung), der als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Bebauung gilt, wird nicht mehr festgesetzt, sondern auf externen Flächen der Stadt Gifhorn ausgeglichen.

2. Verkehr

Die bisherige Erschließung des Plangebietes über „Dorfstraße" und Straße „Zum Lehmbusch" wird beibehalten. Lediglich die Anbindung des östlichen Grundstücks, das neu in die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet aufgenommen wird, an die Ver- und Entsorgung muss noch erfolgen. Ansonsten sind alle Grundstücke erschlossen.

3. Grünflächen/Grünordnung und Landschaftspflege/Eingriffsregelung

Der Bereich nördlich des allgemeinen Wohngebietes an der Straße „Zum Lehmbusch" bis zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" war bisher nicht in einen Bebauungsplan einbezogen. Somit handelt es sich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB; im Flächennutzungsplan waren hier bisher „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Dies entspricht jedoch nicht der aktuellen Nutzung. Dieser Bereich wird nunmehr in den Bebauungsplan als „Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Gärten, Wiesen und Weiden" aufgenommen. Hierbei handelt es sich überwiegend um die nicht bebauten Teile der Baugrundstücke an der Straße „Zum Lehmbusch". In den letzten Jahren wurden diese im Außenbereich gelegenen Grundstücksteile jedoch immer stärker von den Eigentümern genutzt und zum Teil mit untergeordneten baulichen Anlagen wie Spielgeräten, Gartenhäuschen oder Teichen versehen oder für die Pferdehaltung genutzt. Um diesem offensichtlichen Bedarf Rechnung zu tragen, werden diese Flächen mit der vorliegenden Bauleitplanung in den Bebauungsplan aufgenommen und als private Grünflächen festgesetzt. Die Anpflanzfestsetzung für die bisher nicht realisierte Hecke entfällt und wird eins zu eins extern ersetzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" an. Im Osten verläuft die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet durch die Grundstücksbereiche der Anlieger. Die geplanten Festsetzungen in diesem Bereich wurden daher mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Von dieser wurde eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung für die Nutzung der Grundstücksflächen durch die Anlieger bereits erteilt.

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen.

Nebenanlagen wie z.B. Garten- oder Gerätehäuschen sind in ihrer Größe, nicht jedoch in ihrer Anzahl beschränkt. Damit wird insbesondere den Bewohnern von Mehrfamilienhäusern ermöglicht, auf der zugehörigen Grünfläche ein eigenes, kleines Gartenhäuschen zu nutzen.

Kleintierhaltung sowie die Haltung von Pferden ist innerhalb der Grünfläche grundsätzlich zugelassen, soweit keine Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen erfolgen. Dies ist ggf. im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Mit dieser Regelung soll dem dörflichen Charakter Neubokels – auch in dem von Wohnen geprägten Bereich am nördlichen Ortsrand-Rechnung getragen werden.
Im Rahmen einer zulässigen Pferdehaltung sind auf der festgesetzten Grünfläche Größenbeschränkungen für bauliche Anlagen festgelegt. So sind z.B. Heu- und Strohlager nur zulässig, wenn sie sich in ihrer Grundfläche der zugehörigen Grünfläche unterordnen, d.h. nicht mehr als eine maximale Größe von bis zu 50 % der Grünfläche einnehmen.

Für Reitplätze, Spielgeräte und Gartenteiche innerhalb der Grünfläche sind keine Größenbeschränkungen festgesetzt.

Pferdeställe, -unterstände, -weiden etc. sind so zu errichten, zu unterhalten, zu nutzen und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist. Sofern beabsichtigt sein sollte, Pferdemist aus- bzw. zwischenzulagern, darf dies nur auf eigens dafür hergerichteten Plätzen vorgenommen werden. Die Plätze müssen mit einer flüssigkeitsdichten, festen Bodenplatte ausgestattet und so angelegt sein, dass mögliche Flüssigkeitsabschwemmungen zurückgehalten werden und nicht ungehindert in den Untergrund und damit ins Grundwasser gelangen können.

Da das Plangebiet an die offene Landschaft angrenzt, stehen den Anliegern ausreichend öffentlich zugängliche Freiflächen zur Naherholung zur Verfügung.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ [1] angewandt. Da ca. 2,07 ha bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind, erstreckt sich die Eingriffsbilanzierung lediglich auf 1,21 ha neu beplante Bereiche und die 0,20 ha Anpflanzfestsetzungen, die zu Gunsten externer Maßnahmen aufgegeben werden.

Die Biotoptypenbestandserfassung ist in der Anlage zur Begründung beigefügt.

[1] Niedersächsischer Städtetag „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, 9. völlig überarbeitete Auflage 2013, Hannover.

Rechnerische Bilanz *							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	**Fläche (in ha)**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert**	**Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)**	**Fläche (in ha)**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert der Ausgleichsfläche Wertfaktor**
Eingriffsfläche (Baugebiet)				**Eingriffsfläche (Baugebiet)**			
Allgemeines Wohngebiet (WA) - Sonstige Feldhecke (HF)	0,20	2	0,40	Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4, versiegelbare Fläche – X	0,21	0	0
Sonstige Weidefläche (GW)	0,41	2	0,82	Sonstige Weidefläche (GW)	0,31	2	0,62
Heterogener Hausgarten (PHH)	0,17	1	0,17	Heterogener Hausgarten (PHH)	0,17	1-	0,17-
Naturgarten (PHN)	0,18	2	0,36	Naturgarten (PHN	0.18	1	0,18
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,27	1	0,27				
Offenbodenbiotop (DOZ)	0,38	1	0,38	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,36	1	0,36
				Offenbodenbiotop (DOZ)	0,38	1	0,38
Gesamtfläche	**1,61**		**2,40**	**Gesamtfläche**	**1,61**		**1,71**
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) $\sum$				**Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) $\sum$**			

Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	1,71
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	2,40
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht/nicht erbracht)	**- 0,69**

*Anm.: rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Der Flächenwert des Bestandes einschließlich der nicht realisierten, aber rechtskräftig bisher festgesetzten Strauch-Baum-Hecke beträgt demnach 2,40 Werteinheiten, bezogen auf Hektar bzw. 24.000 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter. Der Flächenwert der Planung nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen beträgt 1,71 Werteinheiten, bezogen auf Hektar bzw. 17.100 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter. Es verbleibt also ein Defizit von 0,69 Werteinheiten, bezogen auf Hektar bzw. 6.900 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter. Für dieses Defizit erfolgt die Zuordnung zu externen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Ausgleichsflächenpools der Stadt im Bereich der „Zwergstrauchheide und Wald"-Fläche im Norden von Wilsche. Die Vorgehensweise wird als angemessen erachtet.

4. Belange der Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist dahingehend betroffen, dass bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Flächen in private Grünflächen umgewandelt werden, auf denen Gartennutzungen sowie Nutzungen als Wiesen und Pferdeweiden zulässig sind. Jedoch wurden die entsprechenden Grundstücksteile seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, so dass die Änderung lediglich deklaratorischen Charakter hat. Ein Grundstück im Osten des Plangebietes wird teilweise neu als Wohngebiet festgesetzt, um hier eine Bebauung zu ermöglichen. Diese Fläche wird somit der Landwirtschaft entzogen. Dies wird in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung eingestellt und entsprechender Ausgleich vorgesehen.

Die nördlich und östlich anschließenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Bei der Bewirtschaftung und ggf. Beregnung dieser Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm, Sprühnebeln und Gerüchen auftreten, auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden. Diese Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den künftigen Anwohnern des Plangebietes ebenso wie von den Anwohnern der vorhandenen Wohnbebauung als ortsüblich zu tolerieren. Die Grünflächen, die zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen dargestellt sind, bieten dabei einen angemessenen Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen aus der Landwirtschaft.

5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Sämtliche für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße „Zum Lehmbusch". Nur für das östliche Grundstück ist eine Erweiterung der Leitungen erforderlich.
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (u.a. der Deutschen Telekom Technik GmbH), die in ihrem Bestand und Betrieb gesichert bleiben müssen.
Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilen dazu folgendes mit: „Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben."
Die EWE NETZ GmbH teilt mit: „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 Planungsgrundsätze 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 Wasserversorgung des Neubaugrundstücks wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet TWSZ IIIA.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem örtlichen Brandschutzprüfer geregelt.

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.
Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) in dem Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, die die Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet TWSZ III A.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten:

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor; grundsätzlich kann dies aber nicht ausgeschlossen werden. Eine Luftbildauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde beauftragt. Die Ergebnisse sind zu beachten.

Immissionsschutz:

Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt an einer innerörtlichen Erschließungsstraße („Zum Lehmbusch") und grenzt nur mit dem westlichsten Teil an die „Dorfstraße" bzw. Kreisstraße K34, die im weiteren Verlauf nach Wilsche führt. Diese weist lt. Verkehrsentwicklungsplan eine Frequenz von ca. 1.500 Kfz/Werktag auf.

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen wurde eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß der Anlage 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete (WA) bei tags 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann. Diese Werte sind in einer Entfernung von ca. 25 m von der Fahrbahnachse eingehalten.
Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese rechtlich insoweit nicht strittig ist. Diese Werte sind in einer Entfernung von 12 - 13 m von der Fahrbahnachse, also am Rand des Baugebietes im Bereich der Baugrenze, eingehalten. Insofern kann bezogen auf den Verkehrslärm davon ausgegangen werden, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten sind.

Emissionen der Landwirtschaft:
Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Um zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der landwirtschaftlichen Nutzung eine angemessene Schutzzone zu gewährleisten, wird eine ca. 20 m breite Gartenzone als Grünfläche festgesetzt. So wird sichergestellt, dass Nutzungskonflikten vorgebeugt wird. In der dörflichen Ortslage von Neubokel ist darüber hinaus vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen. In diesem Rahmen sind die Emissionen der Landwirtschaft im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

7. Archäologie und Denkmalpflege

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen und nach sonstigen Unterlagen der Kreisarchäologie sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Über das östlichste Flurstück (Nr. 21 der Flur 2, Gemarkung Gifhorn) verläuft in etwa mittig in Nord-Süd-Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile". Die Flurstücke Nr. 20/1, 20/2 und 20/5 der Flur 2, Gemarkung Neubokel befinden sich in Gänze in dem genannten Landschaftsschutzgebiet.

Für das Plangebiet ist ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung im RROP eingetragen. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.5 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Der östliche Plangeltungsbereich liegt in einem Bereich, in dem Erdölvorkommen vorzufinden sind.

9. Sonstige Hinweise

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)
Für das Plangebiet gelten die Regelungen der „Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel, Neufassung" vom 31.07.2017.

Senkungsgebiet:
Im Untergrund des Planungsgebietes treten wasserlösliche Gesteine nur in sehr großer Tiefe auf, so dass Erdfälle nach derzeitigem Kenntnisstand unwahrscheinlich sind. Formal wird das Planungsgebiet 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.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

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.

Das östliche Plangebiet liegt innerhalb des Einwirkungsbereichs stillgelegten Bergbaus.

Bodenschutz:
Entsprechend den Daten des LBEG weisen die Böden im Plangebiet z. T. hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht erfolgen einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen

sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Durch die Teilung von Grundstücken dürfen keine baurechtswidrigen Zustände entstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zur GRZ sind einzuhalten.

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile". Die entsprechende Verordnung ist zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist das Artenschutzrecht zu beachten.

Flugbetrieb:
Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 30 m über Grund (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschreiten.
Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat Infra I 3 weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Zum Lehmbusch", Ortschaft Neubokel liegt am nordöstlichen Rand Neubokels, nördlich der Straße „Zum Lehmbusch".
Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,28 ha und wird derzeit als Wohngrundstücke mit Garten- und Weideflächen genutzt. Im Umfang von ca. 1,810 ha ist bereits rechtskräftig ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein Grundstück im Osten des Plangeltungsbereiches liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.
Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der ausgeübten Nutzungen sowie die Erschließung des östlichen Grundstücks als Wohngrundstück.

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den bebauten Bereich „Wohnbauflächen" und für die Außenbereichsflächen „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Die bisherigen Bebauungspläne „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel und Nr. 8 „Am Grünen Berg", Ortschaft Neubokel setzten (bis auf das östliche, im Außenbereich gelegene Flurstück Nr. 21 der Flur 2, Gemarkung Neubokel) „allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO fest.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze:

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1, Absatz 1 bis 6, niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu behandeln. Dort ist bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beschreibt seinen Zweck in § 1 Abs. 1 folgendermaßen:

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die daraus abgeleiteten Vorschriften des Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen - wie zum Beispiel Lärmimmissionen - und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung.

Grundsätzlich sind alle Planungen so zu gestalten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Hinsichtlich von Lärmimmissionen ist die DIN 18.005 Schallschutz im Städtebau zu beachten. Danach gelten in Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) als Orientierungswert und 45dB(A) nachts. Im Rahmen der Abwägung können ggf. die Werte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), die um je 4 dB höher liegen, herangezogen werden.
Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Rahmen der Neuplanung die Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft von Bedeutung und in der Planung zu berücksichtigen.

Fachplanungen:

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 (Maßnahmenkonzept) stellt den Bereich als Siedlungsgebiet dar und empfiehlt die Verbesserung und Entwicklung einer landschaftstypischen Eingrünung des Orts- und Siedlungsrandes. Für einen abgerundeten Bereich um die bestehenden Baugrundstücke herum wird die Begrenzung der Siedlungsentwicklung empfohlen.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan ist eine Beurteilung der Fläche nicht enthalten.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) trifft über die Kennzeichnung als Wasserschutzgebiet der Kategorie III hinaus keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Der Dorferneuerungsplan von 1997 weist für den Siedlungsrand in diesem Bereich eine fehlende bzw. mangelhafte Ortsrandeingrünung aus. Es wird empfohlen, den Erhalt der dörflichen Prägung der Ortschaft Neubokel mit seinem noch ländlichen Charakter als oberstes Ziel zu verfolgen. Einer weiteren „Verstädterung" sollte entgegengewirkt werden.

Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile", für die eine entsprechende Schutzverordnung gilt. Für die Beplanung und Bebauung des östlichen Grundstücks im Geltungsbereich ist eine Ausnahmegenehmigung von dieser Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Diese wurde bereits beantragt und von der unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und geprüft. Dabei wurden die Belange berücksichtigt, die durch § 1 Abs. 6 Nr. 7

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Umnutzungsverzicht von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) in der Abwägung
- Erfordernisse des Klimaschutzes

vorgegeben sind.

Europäische Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaften zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität oder sonstige umweltbezogenen Pläne liegen ebenfalls nicht vor. In etwa mittig über das östlichste Flurstück im Geltungsbereich verläuft in Nord-Süd-Richtung die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile". Für die Beplanung mit Wohnbebauung und dessen Realisierung ist eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich, die bereits beantragt und von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt wurde.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind im bestehenden Wohngebiet sowie auf dem Neubaugrundstück möglich.
Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird darauf zu achten sein, dass private Initiativen weiterhin möglich bleiben.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage herangezogen.
Die Biotoptypen sind anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen von Olaf von Drachenfels erfasst worden.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Folgenden einzeln dargestellt. An eine Bestandsaufnahme schließt sich jeweils eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung an, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung abzuleiten. Für verbleibende und nicht zu vermeidende erhebliche Beeinträchtigungen sind dann anschließend, auch im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die in Aussicht genommenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

a) Naturhaushalt

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch den Fachbereich Stadtplanung der Stadt Gifhorn wurde eine Kartierung und Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Bestandsaufnahme:

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Sommer 2019 durch Geländebegehung aufgenommen worden. Es handelt sich um verschieden ausgeprägte Gärten und teils landwirtschaftlich genutzte Weideflächen.

Dieser Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von 3,29 ha bezieht sich im Umfang von 2,07 ha auf rechtskräftig festgesetzte Allgemeine Wohngebiete. Lediglich eine Teilfläche von ca. 0,20 ha, die zuvor mit einer Anpflanzfestsetzung belegt war, sowie 1,15 ha faktische Gärten, die künftig als solche festgesetzt werden und im Umfang von 0,06 ha Allgemeine Wohngebiete sind Gegenstand der Neuplanung und unterliegen somit der Eingriffsregelung.

Die faunistische Erfassung wurde im Zuge der Geländebegehungen ebenfalls vorgenommen. Es ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Das Gebiet dient vorrangig als Nahrungshabitat. Dennoch ist bei der Realisierung zu kontrollieren, ob sich gegebenenfalls Brutvögel oder andere Tiere auf den Flächen aufhalten. Das Artenschutzrecht und insbesondere das Tötungsverbot gelten unmittelbar und sind jederzeit zu beachten.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes führt überwiegend zu keinen nachhaltigen Veränderungen der Nutzungssituation und Biotopausstattung im Plangebiet, da größtenteils die bereits ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich für die Umwandlung eines Teils des östlichen Grundstücks von landwirtschaftlicher Fläche in allgemeines Wohngebiet erfolgen Veränderungen.
Durch die vorliegende Bauleitplanung sollen außerdem die von den Anliegern nicht realisierten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßen aus der bestehenden Bauleitplanung nunmehr anderenorts durch die Stadt Gifhorn umgesetzt werden. Hierzu ist die Aufstellung einer „ Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. § 135 Baugesetzbuch

(BauGB)"erfolgt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen können danach auf die jeweiligen Anlieger umgelegt werden.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen:

Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden einerseits die vorhandenen Gärten planungsrechtlich gesichert. Im neuen Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt, um den Grad der Versiegelungen zu begrenzen.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen:

Unvermeidbare Beeinträchtigungen resultieren noch aus der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Küpersmoor", Neufassung 1993, Ortschaft Neubokel. Der Ausgleich hierfür sollte ursprünglich durch die Anlage eines 7 m breiten Pflanzstreifens am Siedlungsrand auf den privaten Baugrundstücken geschehen, ist jedoch nicht erfolgt und wird nunmehr durch Zuordnung zu einer externen Ausgleichsmaßnahme nachgewiesen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, die den Grad der Erheblichkeit überschreiten, sind durch die neue Bauleitplanung nicht zu erwarten.
Die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Bauland für ein Wohnhaus hat eine Wertminderung zur Folge.
Aufgrund dieser erheblichen Beeinträchtigungen sind nach § 1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, über die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist.
Die Art, der Umfang und der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen.
Eine Wertminderung um eine Stufe soll nach den o. g. Hinweisen auf einer gleichgroßen Fläche kompensiert werden.
Ausgleichsflächen stehen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind gekennzeichnet durch quartäre Lockergesteine. Bei den im Plangebiet vorhandenen Bodentypen handelt es sich um Gley-Podsol, der einen Grundwasseranschluss und eine gute Wasserdurchlässigkeit aufweist.
Die oberflächennah anstehenden Sande bewirken voraussichtlich eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Das Risiko für Nitrateintrag ist entsprechend hoch.
Der Planbereich ist der Landschaftseinheit der Allerdünen zuzurechnen.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Die Überbauung und Versiegelung des östlichen Grundstückteils führt zu einem entsprechenden Verlust an Boden. Die bebaute und versiegelte Bodenfläche hat zukünftig keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, sodass ein Wertverlust eintritt.
Der voraussichtliche Bodenverlust im gesamten Plangebiet ist jedoch gering, da der Bereich bereits bebaut ist und lediglich ein Grundstück zusätzlich bebaut werden kann. Darüber hinaus wird der faktische Zustand der heterogenen Gärten planungsrechtlich abgesichert, ohne dass sich für das Schutzgut Änderungen ergäben.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen:

Mit der zusätzlichen Ausweisung eines Baugrundstücks sind Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen sind die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan jedoch auf das notwendige Maß beschränkt.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen:

Grundsätzlich sollen Bodenverluste ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Brachflächen oder Ruderalfluren hergestellt werden. Dies ist hier durch Zuordnung zum Ausgleichsflächenpool der Stadt vorgesehen.

Schutzgut Fläche

Mit der vorhandenen Planung werden fast ausschließlich bereits bebaute Grundstücke überplant. Lediglich ein neues Baugrundstück soll in Fortführung der vorhandenen Bebauung entwickelt werden.
Gleichzeitig werden Außenbereichsflächen als Freiflächen für Gärten, Wiesen, Weiden und Gehölze entsprechend der örtlichen Verhältnisse gesichert.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als „mittel" (100 – 175 mm/a) bewertet.
Mit der voraussichtlichen Bebauung und Versiegelung von Boden auf dem östlichen Grundstücksteil wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper mit seiner Filterfunktion für die Grundwasserneubildung aus.
Oberflächengewässer sind in Gestalt von Gartenteichen im nördlichen Teil des Plangebiets vorhanden und teilweise naturnah, teilweise jedoch auch naturfern gestaltet bzw. mit Folie belegt.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen:

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im gesamten Bereich des Baugebietes eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers soll erreicht werden, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen:

Mit der Versickerung des Regenwassers bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Großklimatisch ist das Plangebiet durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf. Es handelt sich um einen homogenen Raum mit nur geringen Reliefunterschieden. Die makroklimatischen Ausgangsbedingungen sind daher als einheitlich zu betrachten.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und die am östlichen Ortsrand gelegene landwirtschaftliche Halle geprägt. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist daher als gering zu bewerten.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändern. Lediglich im Osten wird ein neues Wohnhaus entstehen und die Gebäudereihe entlang der Straße „Zum Lehmbusch" erweitern.

Schutzgut biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da (bis auf das Grundstück im Osten des Plangebietes) die festzusetzenden Nutzungen bereits ausgeübt werden. Insofern tritt durch die Planung keine bzw. eine nur geringe Änderung zur heutigen Situation ein.
Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche durch die vorgesehene Bebauung am östlichen Ortsrand wirkt sich nicht erheblich beeinträchtigend auf das ökologische Gefüge in diesem Raum aus, da es sich nur um eine relativ kleine Fläche handelt, die sich zwischen einem Wohnhaus und einer landwirtschaftlichen Halle befindet.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung:

Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind durch die Bebauung eines Grundstücks nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" [2] angewandt. Da ca. 2,07 ha bereits Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind, erstreckt sich die Eingriffsbilanzierung lediglich auf 1,21 ha neu beplante Bereiche und die 0,20 ha Anpflanzfestsetzungen, die bisher nie realisiert wurden, die zu Gunsten externer Maßnahmen aufgegeben werden. Hier erfolgt ein externer Ersatz eins zu eins für den faktischen Wert.
Die Biotoptypenbestandserfassung ist in der Anlage zur Begründung beigefügt.

[2] Niedersächsischer Städtetag „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013, Hannover.

Rechnerische Bilanz * **Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen**							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	**Fläche (in ha)**	**Wert-fak-tor**	**Flä-chen-wert**	**Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)**	**Flä-che (in ha)**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert der Ausgleichs-fläche Wertfaktor**
Eingriffsfläche (Baugebiet)				**Eingriffsfläche (Baugebiet)**			
Allgemeines Wohngebiet (WA) - Sonstige Feldhecke (HF)	0,20	2	0,40	Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4, versiegelbare Fläche – X	0,21	0	0
Sonstige Weidefläche (GW)	0,41	2	0,82	Sonstige Weidefläche (GW)	0,31	2	0,62
Heterogener Hausgarten (PHH)	0,17	1	0,17	Heterogener Hausgarten (PHH)	0,17	1-	0,17-
Naturgarten (PHN)	0,18	2	0,36	Naturgarten (PHN	0.18	1	0,18
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,27	1	0,27				
Offenbodenbiotop (DOZ)	0,38	1	0,38	Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	0,36	1	0,36
				Offenbodenbiotop (DOZ)	0,38	1	0,38
Gesamtfläche	**1,61**		**2,40**	**Gesamtfläche**	**1,61**		**1,71**
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) $\sum$				**Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) $\sum$**			

Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	1,71
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	2,40
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht/nicht erbracht)	**- 0,69**

*Anm.: rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Der Flächenwert des Bestandes einschließlich der nicht realisierten, aber rechtskräftig bisher festgesetzten Strauch-Baum-Hecke beträgt demnach 2,40 Werteinheiten, bezogen auf Hektar bzw. 24.000 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter. Der Flächenwert der Planung nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen beträgt 1,71 Werteinheiten, bezogen auf Hektar bzw. 17.100 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter. Es verbleibt also ein Defizit von 0,69 Werteinheiten, bezogen auf Hektar bzw. 6.900 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter. Für dieses Defizit erfolgt die Zuordnung zu externen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Ausgleichsflächenpools der Stadt im Bereich der „Zwergstraucheheide und Wald"-Fläche im Norden von Wilsche. Die Vorgehensweise wird als angemessen erachtet.

b) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Für die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind im Plangebiet vorrangig mögliche Immissionen von der Kreisstraße K34 und der umgebenden Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt an einer innerörtlichen Erschließungsstraße („Zum Lehmbusch") und grenzt nur mit dem westlichsten Teil an die „Dorfstraße" bzw. Kreisstraße K34, die im weiteren Verlauf nach Wilsche führt. Diese weist lt. Verkehrsentwicklungsplan eine Frequenz von ca. 1.500 Kfz/Werktag auf.

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen wurde eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß der Anlage 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete (WA) bei tags 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann. Diese Werte sind in einer Entfernung von ca. 25 m von der Fahrbahnachse eingehalten.
Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese rechtlich insoweit nicht strittig ist. Diese Werte sind in einer Entfernung von 12- 13 m von der Fahrbahnachse, also am Rand des Baugebietes im Bereich der Baugrenze eingehalten. Insofern kann - bezogen auf den Verkehrslärm - davon ausgegangen werden, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten sind.

Emissionen der Landwirtschaft:

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Um zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der landwirtschaftlichen Nutzung eine angemessene Schutzzone zu gewährleisten, wird eine ca. 20 m breite Gartenzone als Grünfläche festgesetzt. So wird sichergestellt, dass Nutzungskonflikten vorgebeugt wird. In der dörflichen Ortslage von Neubokel ist darüber hinaus vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen. In diesem Rahmen sind die Emissionen der Landwirtschaft im ortsüblichen Umfang hinzunehmen

c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Auf den engen Zusammenhang zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wurde bereits unter „Schutzgut Boden" eingegangen. Weitere Wechselwirkungen bestehen zwischen den

Lebensräumen, die hier eine zu beachtende Rolle spielen und unter dem Schutzgut „Tiere und Pflanzen" behandelt werden.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich vorwiegend um eine Regulierung der bereits vorhandenen Nutzungen handelt, sind diesbezüglich keine anderweitigen Planungen möglich. Lediglich bei dem Grundstück im Osten des Plangebietes handelt es sich um eine Neuplanung. Diese wäre sicherlich verzichtbar. Durch die Lage des Grundstücks zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Halle, die den Ortsrand hier dominiert, wirkt die geplante Bebauung jedoch auf den Betrachter lediglich wie die Schließung einer Baulücke. Eine Wohnbauentwicklung, wie sie in Gifhorn derzeit großflächig erforderlich ist, findet auf anderen Flächen im Stadtgebiet statt. Ein höherer Ausnutzungsgrad für das neu zu bebauende Grundstück wurde mit Blick auf die Nachbarschaft verworfen.

5. Zusätzliche Angaben

a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt der Eingriffsbilanzierung die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage zu Grunde. Eine Biotoptypenkartierung und eine Aufnahme der Pflanzen- und Tierarten wurden im Sommer 2019 an Hand des Niedersächsischen Kartierschlüssels von Olaf von Drachenfels durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben auf allgemeinen Annahmen oder Prognosen und unterliegen damit einem Fehlerrisiko. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht noch eindeutig beschrieben werden.

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Das sogenannte Umweltmonitoring, d. h. die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen als Folge der Bauleitplanung, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Erst dort werden mögliche Umweltauswirkungen detailliert untersucht und erfasst.

c) Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Zum Lehmbusch", Ortschaft Neubokel liegt nördlich der Straße „Zum Lehmbusch" zwischen „Dorfstraße" im Westen und der landwirtschaftlichen Halle am östlichen Ortsrand.

Ziel der Bauleitplanung ist neben der planungsrechtlichen Sicherung der ausgeübten Nutzungen die Vorbereitung eines Grundstücksteils am östlichen Ortsrand für eine Wohnbebauung.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist neben Wohnbauflächen noch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten, die mit der parallel durchgeführten 113. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Grünflächen, Zweckbestimmung: Gärten, Wiesen und Weiden" geändert wird. Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt diese Darstellungen und behält auch die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne bei. Für einen Grundstücksteil im Osten des Plangebietes wird die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO neu definiert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Prognostizierte erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Überbauung des Biotoptyps halbruderale Gras- und Staudenflur (UTH)

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Begrenzung der Grundflächenzahl

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung werden auf externen Flächen der Stadt Gifhorn durchgeführt.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden als externe Maßnahmen im Ausgleichsflächenpool der Stadt zugeordnet und sind dort gesichert.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Zum Lehmbusch" vorhanden und kann bis zu dem neuen Baugrundstück am östlichen Ortsrand erweitert werden.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Kosten / Finanzierung

Kosten für die Stadt Gifhorn fallen für die Durchführung der Bauleitplanverfahren an.
Die Kosten für die externe Ersatzmaßnahme werden gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Gifhorn von den jeweiligen Grundstückseigentümern erhoben.

E) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	32.880 m²
Bisherige Festsetzungen/Nutzungen:		
Gartenbereiche	ca.	11.500 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	20.100 m²
darin SPE-Fläche	ca.	200 m²
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	890 m²
Verkehrsfläche	ca.	390 m²
Geplante Festsetzungen:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	20.730 m²
Grünflächen, Zweckbestimmung: Gärten, Wiesen und Weiden	ca.	11.560 m²
Verkehrsfläche	ca.	590 m²

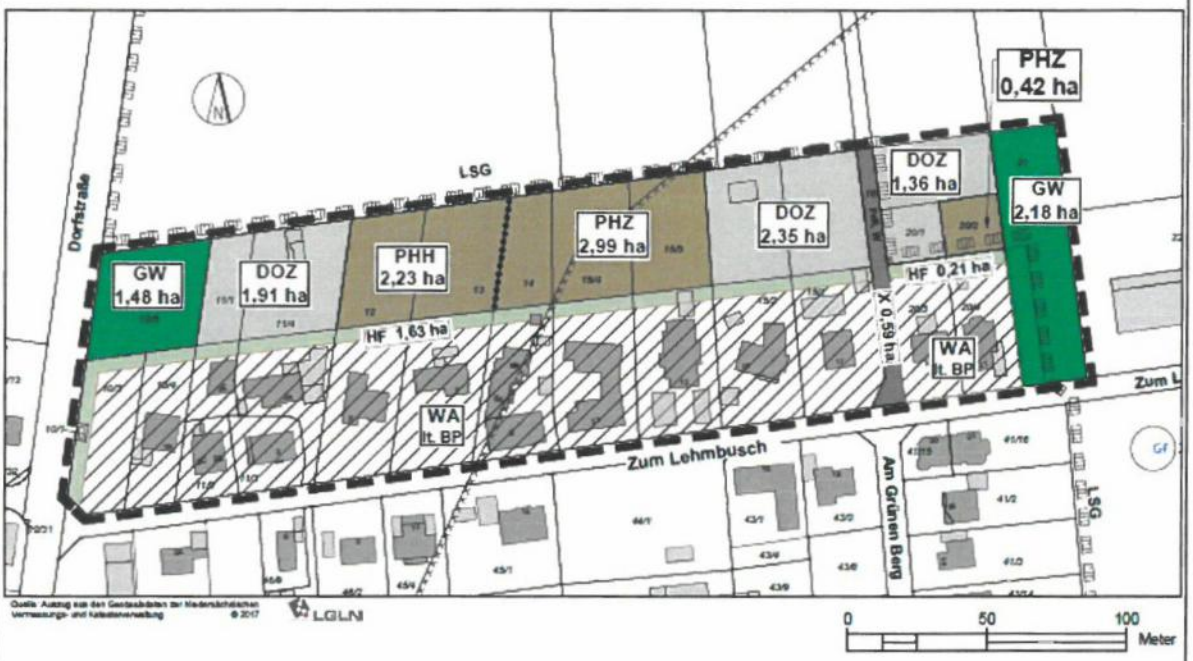
Es wird ein zusätzliches Wohngebäude ermöglicht.

Gifhorn, 08.03.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN

Anlage zur Begründung: Biotoptypen im Plangeltungsbereich



Legende

Biotoptyp [1]

HF	*02. Gebüsche und Gehölze:* Sonstige Feldhecke Wertfaktor 2
DOZ	*07. Fels-, Gesteins- und Offenbiotope:* Sonstiger Offenbodenbereich Wertfaktor 3
GW	*09. Grünland:* Sonstige Weideflächen Wertfaktor 2
PHZ	*12. Grünanlage:* Neuzeitlicher Ziergarten Wertfaktor 1
PHH	*12. Grünanlage:* Heterogenes Hausgartengebiet Wertfaktor 1
X	*13. Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen:* Versiegelte Flächen Wertfaktor 0

[1] Quelle: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen 2016 von Olaf von Drachenfels

weitere Planzeichen

	nicht Gegenstand der Eingriffsbilanzierung
LSG	Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet (LSG) Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile (LSG GF 00018)
	Umgrenzungen der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind; Einwirkungsbereich des stillgelegten Bergbaus (Erdöl)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 10 "Zum Lehmbusch"
Ortschaft Neubokel

Biotoptypen

Stadt Gifhorn
Fachbereich Stadtplanung