URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch

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

1. Ziel der Bebauungsplanung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 10 „Zum Lehmbusch", Ortschaft Neubokel ist der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Plangebiet und der Ortschaft Neubokel. Die zu den privaten Grundstücken nördlich der Straße „Zum Lehmbusch" gehörenden Garten- und Weideflächen sollen in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und ein Grundstück am östlichen Ortsrand in die Bebauung einbezogen werden. Darüber hinaus wird der naturschutzrechtliche Ausgleich, der im Rahmen der bisherigen Bebauungsplanung erforderlich wurde, im Ausgleichsflächenpool der Stadt Gifhorn zugeordnet.

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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bauleitplanung ermittelt. Dies erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie durch externe Gutachten und eigene Untersuchungen.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen in erster Linie beim Schutzgut Boden (Bodenversiegelung durch Bebauung) und beim Schutzgut Tiere und Pflanzen (Überbauung des Biotoptyps halbruderale Gras- und Staudenflur). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Begrenzung der überbaubaren Fläche auf die südlichen Teile der Grundstücke und der Grundflächenzahl (Schutzgut Boden) auf 0,2 erfolgt. Die Festsetzung von Grünflächen für die nördlichen Grundstücksteile sichert dort die vorhandenen Strukturen.

Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich, um die entfallenen Anpflanzfestsetzungen zu kompensieren. Hierzu erfolgt die Zuordnung im Ausgleichsflächenpool der Stadt „Zwergstrauchheide und Wald" in Wilsche. Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um eine Ersatzmaßnahme.

Auf die Lage im geplanten Wasserschutzgebiet TWSZ III A wird ebenso hingewiesen wie auf die Lage im Bereich des Salzstockes Gifhorn und das dadurch mögliche Auftreten von

Erdfällen. Auch auf mögliche Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft wird hingewiesen.
Die Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile". Für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus in diesem Bereich liegt bereits seit Jahren eine Ausnahmegenehmigung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor.

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet herzustellen. Die seit Jahrzehnten ausgeübte Nutzung der Garten- und Weideflächen zu revidieren stellte sich nicht als realistische Option dar. Auch die früher praktizierte Handhabung, Ausgleichsflächen oder Pflanzstreifen auf Privatgrundstücken festzusetzten, hat sich als nicht umsetzbar gezeigt. Daher hatte die Stadt Gifhorn bereits im Jahr 2007 beschlossen, Pflanzstreifen künftig nicht mehr auf privaten, sondern nur noch auf städtischen Flächen festzusetzen. Dem wird mit der vorliegenden Bebauungsplanung Rechnung getragen. Von daher existieren keine angemessenen Planungsalternativen.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 30.09. bis 11.10.2019 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.08. mit Frist zum 11.10.2019.
Die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.12.2019 bis 17.01.2020.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind während der Beteiligungszeit Stellungnahmen bzw. Hinweise eingegangen.
Die untere Naturschutz- und Waldbehörde weist auf die erteilte Ausnahmegenehmigung für ein Teilstück im Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" hin.
Der Hinweis der unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn zur Müllentsorgung wurde in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.
Seitens der unteren Wasserbehörde wird auf besondere Vorkehrungen bei der - Pferdehaltung zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser hingewiesen. Dies wurde in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, der Unterhaltungsverband Oberaller sowie die Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn (KONU) kritisieren die Verlegung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf externe Flächen. Auch werden genauere Angaben zur Ausgleichsfläche eingefordert. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde zur Lage des Ausgleichsflächenpools ergänzt.
Die KONU moniert die Festsetzung eines teilweise im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Grundstücks als private Grünfläche. Die Schutzgebietsverordnung gilt jedoch unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

Das Landvolk Niedersachsen weist auf mögliche Emissionen der Landwirtschaft wie Staub, Gerüche und Geräusche hin. Hierzu ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

Die Netz- und Leitungsbetreiber weisen auf ihre im Geltungsbereich befindlichen Trassen hin. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gemäß Luftverkehrsgesetz liegt. Auch hierzu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Abwasser- und Straßenreinigungsbetrieb (ASG) empfahl, die ursprüngliche Festsetzung Nr. *7) Niederschlagswasserbewirtschaftung* herauszunehmen, da die Anlieger der Straße „Zum Lehmbusch" an das Kanalnetz angeschlossen seien und die Festsetzung somit hinfällig werde. Der Empfehlung wurde gefolgt und die Festsetzung vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

Auf Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde eine Luftbildauswertung beauftragt.

Von privater Seite erfolgten keine Äußerungen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen. Es erfolgten die aufgeführten Klarstellungen bzw. Ergänzungen des Plans, der textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung.

Gifhorn, 08.03.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN