URSCHRIFT

Stadt Gifhorn

# Begründung

zur
125. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Rehbohm) –
Teilplan 4

**A) Allgemeines**

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereiche / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
5. Fachplanungen
6. Städtebauliche Zielvorstellungen

**B) Planungsinhalte / Darstellungen**

1. Wohnbauflächen
2. Verkehr
3. Grünflächen
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz
7. Archäologie und Denkmalpflege
8. Grünordnung und Landschaftspflege
9. Hinweise aus den Fachplanungen

**C) Umweltbericht**

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

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

**D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB**

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung
2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung
3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

**E) Flächenbilanz**

## A) Allgemeines

Gemäß Auflage der Genehmigung der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rehbohm) – Teilplan 4 vom 15.08.2022 geändert.
Im Auftrag
Dageri

STADT GIFHORN

### 1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Die Ortschaft Neubokel gehört zur Stadt Gifhorn mit rund 43.000 Einwohnern und liegt westlich der Kernstadt. In der Gesamtstadt besteht seit langem eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland; aktuell sind über 1.600 Bewerber für ein Grundstück bei der Gifhorner Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft GEG gelistet. Dies entspricht dem Bedarf für die kommenden 10 Jahre. Da in der Stadt Gifhorn neben den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten absehbar keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, auch die Ortschaften in die Baulandausweisungen für den gesamtstädtischen Bedarf einzubeziehen.

Zudem besteht auch in der Ortschaft Neubokel mit seinen rund 950 Einwohnern eine dringende Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für die ortsansässige junge Generation. Hierfür ist ebenfalls die Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen erforderlich.
Um den kurzfristigen Bedarf zu decken, wird zunächst eine Fläche von ca. 3,7 ha für die Bebauung vorwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern durch Bebauungsplan bereitgestellt werden. Um jedoch eine spätere Weiterentwicklung zu ermöglichen, wird im Flächennutzungsplan bereits eine größere Fläche von rund 10,12 ha planerisch vorbereitet. Dies erfolgt durch die vorliegende 125. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rehbohm) – Teilplan 4.
Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Neubokels, nördlich des Baugebietes am „Tuunkamp". Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird im Plangebiet sowie auf einer weiteren Fläche am Friedhof im Südosten Neubokels hergestellt. Zum Einfügen des Neubaugebietes in das Dorf Neubokel wird eine örtliche Bauvorschrift dem Bebauungsplan beigefügt.

Der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde:

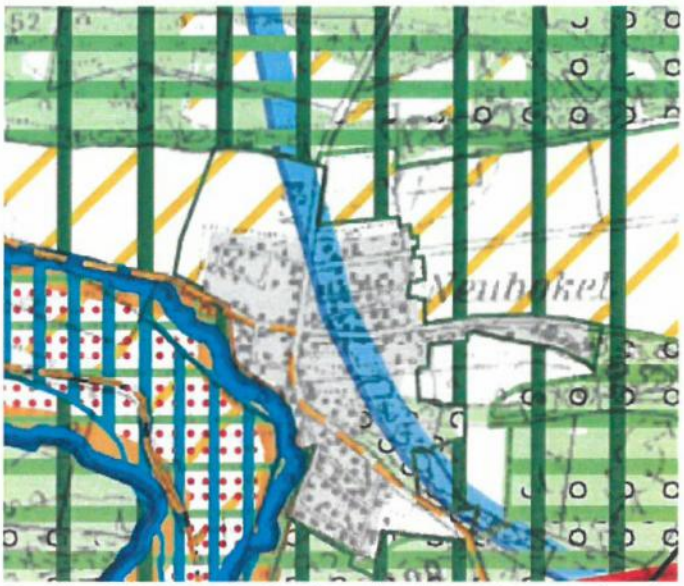
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)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

## 2. Geltungsbereiche / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Neubokel und hat eine Gesamtgröße von ca. 10,12 ha. Es wird im Süden begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung am Tuunkamp, im Osten durch die Dorfstraße bzw. Kreisstraße 34, im Norden durch Waldflächen und im Westen durch Ackerflächen (Landschaftsschutzgebiet). Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

## 3. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008) die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Ferner ist es Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen festgelegt.



Quelle: RROP 2008; Regionalverband Braunschweig

Das Plangebiet ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) festgelegt. Das RROP führt dazu weiter aus, dass diese Festlegung dazu dient, die unterschiedlichen Funktionen der landwirtschaftlichen Nutzung, die neben der Erzeugung von Produkten bestehen, in ihrer räumlichen Ausprägung darzustellen, hervorzuheben und so zu einer Flächensicherung beizutragen (vgl. III 2.1 (7) ).

Weiterhin ist in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Entlang der Grenzen zum Außenbereich im Westen, Norden und Osten ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Im Norden grenzt das Plangebiet an Waldflächen mit der Festlegung eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Für das konkrete Plangebiet sind darüber hinaus keine zeichnerischen Festlegungen getroffen worden, und es werden keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete festgelegt, die einer Wohnnutzung entgegenstehen könnten.

In der Ortschaft Neubokel ist im Jahr 1995 das letzte reguläre Neubaugebiet („Am grünen Berg") mit ca. 13 Wohneinheiten ausgewiesen worden. Der Druck nach Bauland, insbesondere für die junge Generation im Ort, ist seitdem stetig angewachsen. Stadtweit ist die Nachfrage nach Baugrundstücken ebenfalls enorm hoch (s. auch 1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen). Mittels Nachverdichtung kann dieser Bedarf nicht ausreichend gedeckt werden. Freie Fläche im Ort sind überwiegend in Privateigentum und durch andere Nutzungen belegt. Öffentliche Flächen wie z.B. am Dorfgemeinschaftshaus sind für das dörfliche Leben unverzichtbar.
Durch den Mangel an Baugrundstücken in Neubokel wandern immer mehr Menschen der jungen Generation aus dem Dorf ab. Dadurch wird es schwieriger, das soziale und gesellschaftliche Leben im Dorf aufrechtzuerhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll insbesondere diese Entwicklung bremsen, den „Rückstau" der letzten Jahre ausgleichen und eine weitere Entwicklung dem RROP entsprechend ermöglichen. Insofern ist die Neuausweisung von Bauland unvermeidbar. Derzeit sind 25 Bauwillige bei der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (einer Tochtergesellschaft der Stadt Gifhorn) gelistet, die nur in Neubokel Baugrundstücke suchen. Insgesamt liegt die Zahl der Bauwilligen, die (auch) in Neubokel bauen wollen bei 940.
Im RROP 2008 wird der Ortschaft Neubokel (losgelöst von dem Mittelzentrum Gifhorn) lediglich eine Eigenentwicklung zugestanden. Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von etwa 950 Einwohnern und einem Planungshorizont von zehn Jahren ergibt sich für Eigenentwicklung folglich ein Potenzial von ca. 35 Wohneinheiten. Der vorliegende Flächennutzungsplan bereitet die Entwicklung von Bauland für ca. 100 Wohneinheiten vor, das jedoch nur schrittweise erschlossen werden soll.
Um diese, über die Eigenentwicklung hinausgehende, Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Neubokel zu ermöglichen, und die vorbereitende Bauleitplanung entsprechend weiterführen zu können, wird mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig eine raumordnerische Vereinbarung geschlossen. Darin erfolgt eine zeitliche Staffelung der Plangebietserschließung gemäß den Vorgaben des RROP.

Insofern wird die Darstellung als Wohnbaufläche als kommunales Planungsziel nach Auffassung der Stadt im Grundsatz als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst erachtet.

## 4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Bereich des Plangebietes Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Den südwestlichen Bereich überqueren in Nord-Süd-Richtung eine 20 kV-Überlandleitung sowie eine Richtfunktrasse.

## 5. Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) trifft für das Plangebiet keine besonderen Aussagen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet keine besonderen Bedeutungen dar. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf ungefähr zwei Bauzeilen parallel zum nördlichen Ortsrand wird empfohlen.

## 6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das vorrangige Ziel der Bauleitplanung „Rehbohm" ist es, dringend benötigtes Bauland zu entwickeln. Es ist vorgesehen, im Plangebiet Bauplätze sowohl für den Einfamilienhausbau wie auch für den Mehrfamilienhausbau bzw. für besondere und dörfliche Wohnformen wie z.B. „Wohnfamilien", „Mehrgenerationenwohnen" oder Wohnen mit Tierhaltung zu schaffen. Es werden ca. 10,12 ha Wohnbauflächen auf bisherigen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Durch die Schaffung von Grünflächen innerhalb der Bebauung werden die dörflichen Strukturen aufgenommen und weiterentwickelt. Diese Flächen können überdies als Kompensationsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich genutzt werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen können auf einer Fläche zwischen den Straßen „Am Friedhof" und „Dorfstraße" erfolgen.

Es ist zunächst vorgesehen, einen ca. 3,7 ha großen Bereich im Süden des Geltungsbereiches im Rahmen eines Bebauungsplanes zu beplanen. Für den aktuellen Bedarf von ca. 30 Bauplätzen wird zunächst eine Teilfläche angrenzend an die bisherige Ortslage erschlossen. Darüber hinaus wird die Option geschaffen, zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Bebauung in Bauabschnitten realisieren zu können. Hierfür ist vorgesehen, bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Gesamtareal als Wohnbaufläche in die Flächennutzungsplanung aufzunehmen. So können Schritt für Schritt, je nach tatsächlichem Bedarf, weitere Abschnitte über Bebauungspläne als Bauland entwickelt werden. Die Erschließung wird über die Dorfstraße (Kreisstraße 34) erfolgen.

Standortalternativen wurden untersucht. Aufgrund der Lage der Ortschaft Neubokel direkt an der Allerniederung und dem dortigen Naturschutzgebiet „Allertal zwischen Gifhorn (B4) und Flettmar (Kreisgrenze)" sowie eingebettet in Waldflächen und in das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" gibt es im Ort keine alternativen Flächen, die sich zur Entwicklung eines Baugebietes eignen.
Die Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) hat die Fläche im Plangebiet erworben, um ein angemessenes Wohngebiet zu entwickeln und somit eine räumliche Arrondierung aber auch eine strukturelle Stabilisierung der Ortschaft Neubokel zu schaffen.

Da die Neubauflächen insbesondere den jungen Menschen im Dorf dienen sollen, kommen andere Flächen im Stadtgebiet nicht in Frage. Denn gerade mit diesem Baugebiet soll ein Abwandern der jungen Generation Neubokels vermieden werden. Es ist schon seit langem dringender Bedarf in der Ortschaft an Bauplätzen für die nachwachsende Generation, die in ihrem Ort verwurzelt ist und bei ihren alteingesessenen Familien bleiben will.
Im Vorfeld der Bauleitplanung sind bereits mögliche Flächen innerhalb der Ortslage von Neubokel geprüft worden. In den vergangenen Jahren war es auch gelungen, zwei Bebauungspläne zur Nachverdichtung zur Rechtskraft zu bringen. Einige Freiflächen bzw. „Baulücken" bestehen zwar noch in der Ortschaft, sind jedoch nicht verfügbar, da es sich allesamt um privates Eigentum handelt. Auch sind viele dieser Flächen mit anderen dörflichen Nutzungen wie z.B. als Gärten oder für die Pferdehaltung genutzt.

Alternativen existieren daher nicht.

## B) Planungsinhalte / Darstellungen

### 1. Wohnbauflächen

Im Geltungsbereich wird die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern, aber auch von Mehrfamilienhäusern insbesondere für alternative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen) und von dörflichem Wohnen mit Tierhaltung ermöglicht. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen sowie Grünflächen werden den neuen Siedlungsbereich durchziehen und erschließen.
Daher wird der gesamte Bereich des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Über die schrittweise Umsetzung gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig eine raumordnerische Vereinbarung geschlossen.

Die Inhalte dieser vorbereitenden Bauleitplanung werden als nächster Schritt in einem Bebauungsplan konkretisiert. Hierzu erfolgt für einen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Rehbohm" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel.

### 2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße (außerorts Kreisstraße 34). Über diese erreicht man das örtliche wie auch das überörtliche Straßennetz. So sind alle Teile Neubokels ausgehend von der Dorfstraße zu erreichen. Über die K 34 sind die Ortschaft Wilsche im Norden (und die dortige Grundschule) sowie über die im Süden Neubokels anschließende B 188 das Gifhorner Stadtgebiet sowie die B 4 gut zu erreichen.
In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises Gifhorn wird eine Verlegung der nördlichen Ortsdurchfahrt Neubokels angestrebt. Dies soll erfolgen, um den neuen Siedlungsbereich besser in den Ort einbinden zu können sowie um die Verkehrssicherheit in diesem Bereich zu erhöhen.

Entlang der K 34 und der B 188 verläuft ein separater Radweg Richtung Stadtkern. Als direkte Radwegverbindung zur Gifhorner Innenstadt ist darüber hinaus die Straße „Alter Kirchweg" mit ihrer Verlängerung nach Osten über „Walkeweg" und „Kirchweg" für den Radverkehr nutzbar. Über die Straßen „Zum Lehmbusch" sowie „Kaiserholz" bestehen für den land- und forstwirtschaftlichen sowie den nicht motorisierten Verkehr Verbindungen in die umgebende Landschaft nach Osten in Richtung BGS-Siedlung und nach Westen in Richtung Müden (Aller). Die Buslinien 101 sowie 107 stellen die Verbindungen zur Gifhorner Innenstadt und weiter nach Winkel sowie zur Schule in Wilsche her. Bushaltestellen sind an der „Dorfstraße" in Höhe der Straßen „Zum Lehmbusch" sowie „Wiesenweg" vorhanden.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch Anliegerstraßen erfolgen, die je nach Bauabschnitt weitergeführt werden. Eine Verbindung des Fuß- und Radwegenetzes durch das neue Wohngebiet in die umgebende Landschaft ist vorgesehen.

## 3. Grünflächen

Grünflächen sind im Plangebiet nicht separat dargestellt, sondern werden im nachfolgenden Bebauungsplan innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Es ist vorgesehen, das Plangebiet mit Grünflächen zu gestalten und somit Aufenthalts- und Spielflächen für die Anwohner sowie wertvolle Flächen für die Dorfökologie und Biodiversität zu schaffen.
Das Plangebiet grenzt im Westen und Norden direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile".

## 4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) überplant. Das im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 dargestellte Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft umfasst den gesamten Bereich des Plangebietes. (Derzeit ist das Regionale Raumordnungsprogramm in der Überarbeitung.)
Daher wurden Alternativen für eine Bereitstellung des dringend benötigten Baulands geprüft. Neubokel liegt direkt an der Allerniederung und dem dortigen Naturschutzgebiet „Allertal zwischen Gifhorn (B4) und Flettmar (Kreisgrenze)" sowie eingebettet in Waldflächen und in das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile". Auf die vorhandenen Freiflächen im Ort kann nicht zugegriffen werden, da sie überwiegend in Privatbesitz sind und mit einer anderen dörflichen Nutzung wie z.B. Pferdehaltung oder Gartenland belegt sind oder, wie der Bereich am Schäferdamm, für das dörfliche Leben unverzichtbar sind. Daher gibt es im Ort keine alternativen Flächen, die sich zur Entwicklung eines Baugebietes eignen. Da die Neubauflächen insbesondere den jungen Menschen im Dorf dienen sollen, kommen andere Bereiche im Stadtgebiet nicht in Frage. Unter der Vorgabe, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird es im Baugebiet auch Flächen für Mehrfamilienhäuser, öffentlich geförderten Wohnungsbau und alternative Wohnformen (z.B. Generationenwohnen) geben.

Sämtliche Flächen wurden bereits an den Erschließungsträger veräußert. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet daher nur in dem nicht für den ersten Bauabschnitt benötigten Bereich möglich. Die westlich anschließenden Flächen sowie die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes können hingegen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Dies erfolgt in Abstimmung der Grundstückseigentümerin mit den Flächenbewirtschaftern.

Bei der Bewirtschaftung und Beregnung der landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm, Sprühnebel und Gerüchen auftreten, auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden. Diese Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den künftigen Anwohnern des Neubaugebiets ebenso wie von den Anwohnern der vorhandenen Wohnbebauung als ortsüblich zu tolerieren. Um jedoch unzumutbare Emissionen, die insbesondere von dem benachbarten Beregnungsaggregat ausgehen könnten, ausschließen zu können, wird in Abstimmung mit dem Betreiber eine Elektrifizierung oder Einhausung geprüft und erforderlichenfalls durchgeführt.

Der Wald nördlich des Plangebietes und ein erforderlicher Waldabstand werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Der dort befindliche Wirtschaftsweg bleibt erhalten.

Konkretes hierzu wird in nachfolgenden Bebauungsplänen geregelt.

In Abwägung der landwirtschaftlichen Belange mit den öffentlichen Belangen insbesondere zur Schaffung von Wohnraum und zur Aufrechterhaltung der Dorfstrukturen in Neubokel wird die Planung für vertretbar erachtet.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden und werden entsprechend erweitert. Dies erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Betreibern.

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde von der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) ein Gutachten in Auftrag gegeben (bsp-Ingenieure, 2019. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten. Braunschweig). Nach den Ergebnissen der Untersuchung (Boden- und Grundwassersituation) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt im ersten Bauabschnitt möglich. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird dies voraussichtlich auch auf den übrigen Flächen möglich sein.

Die untere Wasserbehörde weist auf folgende Aspekte hin: Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein. Das in die Entwässerungsanlagen eingeleitete Niederschlagswasser darf zu keinen nachteiligen Veränderungen der Eigenschaften von Grundwasser- und Oberflächenwasser führen. Für den zweiten Bauabschnitt ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der ausreichende Grundwasserflurabstand ebenfalls anhand eines Bodengutachtens darzulegen. Konkretes hierzu wird im Rahmen der Bebauungsplanung ausgeführt.
Aus umwelttechnischer Sicht ist eine Versickerung zulässig.

Das Plangebiet liegt teilweise im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIB. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorsorgende Grundwasserschutz für die künftigen Baumaßnahmen zu beachten ist.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Die Neubaugrundstücke werden an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

### Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn.

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Im Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Freileitung, die besonders zu beachten ist. Einzelheiten dazu sowie zur weiteren Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden im Bebauungsplan geregelt.
Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind Anlagen für Geothermie zulässig. Dort ist die Eignung für Erdwärmekollektoren vrs. gut. Konkretes hierzu ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Gifhorn zu erfragen.

## 6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit erhebliche Gefährdungen für Umwelt und Gesundheit vorliegen. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob Gefahren für die im konkreten Einzelfall vorgesehenen baulichen Nutzungen zu erwarten sind.

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Ein Hinweis auf einen Altstandort ist ebenfalls nicht bekannt.

Kriegseinwirkungen

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde eine Luftbildauswertung im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurde kein Verdacht auf Abwurfkampfmittel und somit kein Handlungsbedarf festgestellt.

Hinweis:
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Immissionsschutz

*Verkehrslärm:*

Der Änderungsbereich grenzt mit seinem östlichen Teil an die „Dorfstraße" bzw. Kreisstraße 34, die im weiteren Verlauf nach Wilsche im Norden führt. Diese weist laut Verkehrszählung des Landkreises Gifhorn von 2019 eine Frequenz von ca. 1.270 Kfz/Werktag auf.

Auf Grundlage 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. Bezogen auf den Verkehrslärm kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten sind.

*Immissionen aus der Landwirtschaft:*

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen und ein Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung". Aufgrund der dörflichen Lage können bei der Bewirtschaftung dieser Flächen und auch bei einer zulässigen Tierhaltung im Plangebiet Emissionen in Form von Staub, Lärm, Sprühnebel und Gerüchen auftreten. Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft auf den benachbarten Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Diese Immissionen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den künftigen Anwohnern des Neubaugebietes ebenso wie von den Anwohnern der vorhandenen Bebauung als ortsüblich zu tolerieren.
Um jedoch unzumutbare Emissionen, die insbesondere von dem benachbarten Beregnungsaggregat ausgehen könnten, ausschließen zu können, wird in Abstimmung mit dem Betreiber die Notwendigkeit einer Elektrifizierung oder Einhausung geprüft und erforderlichenfalls durchgeführt.
Weiteres hierzu wird auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

## 7. Archäologie und Denkmalpflege

Nach den bei der unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen ist auf dem Flurstück 12/41, Flur 1 in Neubokel (Plangebiet) eine archäologische Fundstelle verzeichnet (Neubokel FStNr. 7 – Luftbildbefunde Gräben). Aufgrund einer Befliegung aus dem Jahr 2001 geht man von möglichen Funden wie z.B. Gräben oder ehemaligen Eingrenzungen aus.
Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG). Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Den Empfehlungen gemäß wird vor der Erschließung eine archäologische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt, um zu überprüfen ob und in welchem Erhaltungszustand archäologische Denkmalsubstanz vorhanden ist. Die Voruntersuchungen werden im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie vorgenommen.

Generell ist es nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 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. Grünordnung und Landschaftspflege

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.
Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan ermittelt und gesichert. Diese Vorgehensweise wird als angemessen angesehen, weil sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung kein unmittelbares Baurecht begründet.

## 9. Hinweise aus den Fachplanungen

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Freileitung. Es ist vorgesehen, die Leitung innerhalb des Plangeltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

Die Richtfunktrasse 1008 verläuft ebenfalls über dem westlichen Rand des Plangebietes. Genaueres hierzu wird im Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm" mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel erläutert.

Nachbergbau:
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bergbauberechtigungsfeldes. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern: Erlaubnisfeld „Aller" der Vermilion Energy Germany GmbH & Co KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover. Das Gebiet befindet sich den Unterlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie zufolge innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags. Dies sind privatrechtliche Verträge zwischen Grundeigentümern und Unternehmen zur Aufsuchung und Abbau von Erdöl. Im vorliegenden Fall handelt es sich den Unterlagen zufolge um den Erdölaltvertrag E 1231 Celle der Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel. Weiterführende Informationen sind vom jeweiligen Unternehmen zu erhalten.
Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort wird auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsbesetz. Bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt. Weitere Regelungen bzw. Hinweise hierzu erfolgen im Rahmen der Bebauungsplanung.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein muss.

Das in die Entwässerungsanlagen eingeleitete Niederschlagswasser darf zu keinen nachteiligen Veränderungen der Eigenschaften von Grundwasser- und Oberflächenwasser führen. Für den zweiten Bauabschnitt ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der ausreichende Grundwasserflurabstand ebenfalls anhand eines Bodengutachtens darzulegen. Dies erfolgt im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes.

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele

Das Plangebiet der 125. Flächennutzungsplanänderung liegt im Norden der Ortschaft Neubokel, westlich der K34. Es umfasst eine Fläche von rund 10,12 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für Wohnbauflächen zur vorrangigen Realisierung von Wohnbebauung.
In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

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.

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

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.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) trifft für das Plangebiet keine besonderen Aussagen.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz dar, die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist sehr hoch, die Grundwasserneubildungsrate ist mittel, das Risiko auf landwirtschaftlichen Flächen für Nitrateintrag ist hoch und für Schadstoffeintrag ist mittel, das Retentionsvermögen ist naturraumbedingt gering und der Erlebniswert der Landschaft ist in der großräumig gegliederten Feldflur gering bis mittel. Die landschaftsplanerische Zielkonzeption stellt für das Plangebiet einen Schwerpunktbereich für die Entwicklung von naturnahen Landschaftselementen für die Biotopvernetzung dar und empfiehlt die Sicherung und Verbesserung des Naturhaushaltes auf landwirtschaftlichen Flächen gemäß den allgemeinen Anforderungen an eine ordnungsgemäße bäuerlich – unternehmerische Landwirtschaft.

Das Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes empfiehlt die Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf ungefähr zwei Bauzeilen parallel zur vorhandenen Bebauung an der Straße „Tuunkamp". Diese moderate Siedlungsentwicklung wird aus landschaftsplanerischer Sicht für vertretbar erachtet. Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung bzw. zur Eingrünung der Dorfstraße – Gestaltung des Ortseinganges werden für vordringlich erachtet.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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 BauGB

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete)
- 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 und dem Schutzgut Fläche
- 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.

Von der Planung ist das an den Planbereich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile" betroffen. Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Bindende Beschlüsse der Europäischen Gemeinschaft zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität oder sonstige umweltbezogenen Pläne liegen ebenfalls nicht vor.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurden geprüft und werden für die Umsetzung in den Bebauungsplan u. a. in Form der Berücksichtigung von optimierten Straßenführungen und entsprechende Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird darauf zu achten sein, dass private Initiativen 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 entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" von Dr. Olaf von Drachenfels (2020) erfasst und nach Wertfaktoren bewertet worden.

Auf der Ebene einer Flächennutzungsplanänderung werden noch keine detaillierten Festsetzungen für die beabsichtigten Vorhaben, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, getroffen. Insofern können Auswirkungen auf Umweltbelange noch nicht abschließend ermittelt, sondern nur grob abgeschätzt werden. Weitere Untersuchungen der betroffenen Umweltbelange erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Auf dieser Verfahrensebene werden dann auch Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes detailliert festgesetzt.

Die Umweltauswirkungen werden im Folgenden schutzgutbezogen 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.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

*Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Ackerfläche (Biotoptyp „Sandacker") dar. Besonders oder streng geschützte Arten wurden bei der Bestandsaufnahme nicht vorgefunden.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten. Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung und des nachfolgenden Bebauungsplanes führt zu nachhaltigen Veränderungen der Nutzungssituation und Biotopausstattung im Plangebiet. An die Stelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen werden eine Wohnbebauung mit Gärten, Verkehrsflächen sowie Grün- bzw. Versickerungsflächen treten.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Die Dichte der Bebauung und die Bewirtschaftung des Niederschlagwassers werden dabei u. a. zu berücksichtigen sein.

*Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind für die Ackerfläche (Sandacker mit dem Wertfaktor 1) im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland für Wohnhäuser hat keine Wertminderung zur Folge. Vielmehr kann durch die Anlage von biodiversen Grünflächen und Hausgärten teilweise eine Aufwertung erfolgen.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist stets zu beachten.

**Schutzgut Boden**

*Bestandsaufnahme*

Der Bodenaufbau im Plangebiet ist auf Einwirkungen der Weichsel-Kaltzeit zurückzuführen. Hier befinden sich Sande bzw. Flugsande.

Für das Plangebiet liegt eine Bodenuntersuchung vor (bsp-Ingenieure, 2019. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten. Braunschweig). Danach sind keine erhöhten Schadstoff-Konzentrationen feststellbar.
Nach den Ergebnissen der Untersuchung (Boden- und Grundwassersituation) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 142: Abwasserleitungen und –kanäle in Wassergewinnungsgebieten (Januar 2016) nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt möglich. Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu

einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen. Eine großflächigere Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist erforderlich.

Einzelheiten werden auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Für die Grundwasserneubildung und die Niederschlagswasserrückhaltung hat der Boden ebenfalls eine allgemeine Bedeutung.
Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind Anlagen für Geothermie zulässig. Dort ist die Eignung für Erdwärmekollektoren vrs. gut. Konkreteres hierzu wird auf der Ebene des Bebauungsplanes behandelt.
Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen (Altlasten oder Altstandorte) im Plangebiet liegen der Stadt Gifhorn nicht vor.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Überbauung und Versiegelung durch Verkehrsflächen und Gebäude führt im Plangebiet zwangsläufig zu einem Verlust an belebtem Boden. Die bebauten und versiegelten Bodenflächen haben zukünftig keine oder eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, sodass diesbezüglich ein Wertverlust eintritt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Eingriffe jedoch nicht unmittelbar ausgelöst.

Der voraussichtliche Bodenverlust im Plangebiet wird erst durch die zukünftigen Festsetzungen des nachfolgenden Bebauungsplanes bestimmt.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Mit der Realisierung eines Baugebietes sind Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen können die überbaubaren Flächen und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan jedoch auf das notwendige Maß beschränkt werden.

*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 Grünflächen, Gehölzen, Waldflächen, Brachflächen oder Ruderalfluren usw. hergestellt werden. Dies wird im Plangebiet sowie einer weiteren Fläche am Friedhof Neubokel erfolgen.

**Schutzgut Fläche**

*Bestandsaufnahme*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um freie Feldflur, die landwirtschaftlich genutzt wird.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Mit der vorliegenden Planung werden zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in Gifhorn ca. 10,12 ha Fläche für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Bei der Pla-

nung ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Eine möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen bei gleichzeitiger Begrenzung der Flächenversiegelung ist unter Berücksichtigung der dörflichen Lage des Baugebietes anzustreben.

*Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Durch umfangreiche Begrünungen und die Anlage von Grünflächen im Plangebiet sowie durch die Entwicklung einer weiteren Fläche im Südosten Neubokels zu Mischwald werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen.

**Schutzgut Wasser**

*Bestandsaufnahme*

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als „mittel" (100 – 175 mm/a) bewertet. Zugleich wird das Risiko des Schadstoff- und Nitrateintrages auf landwirtschaftlichen Flächen als hoch eingestuft (Risiko Nitrateintrag hoch, Risiko Schadstoffeintrag mittel).

Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ingenieur-Büro bsp, Braunschweig, 2019, einen Bericht „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten" angefertigt. Auf Grund der Bodenverhältnisse und da das Grundwasser in Tiefen von ca. 2,3 m bis 2,5 m unterhalb des Geländes ansteht, kann das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen eingeschränkt versickert werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und grenzen auch nicht an dieses an.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im gesamten Bereich des Plangebietes eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen. Hierzu wird für die verbindliche Bauleitplanung eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers soll erreicht werden, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird. Einzelheiten zur Niederschlagswasserversickerung werden im nachfolgenden Bebauungsplan erläutert.

*Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Mit der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet bleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand 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 im Plangebiet nicht erkennbar. Da im Plangebiet auch Gärten und Grünflächen vorgesehen sind, wird ein Luftaustausch weiterhin möglich sein.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft werden durch die Anlage von Gärten, Grünflächen und Gehölzen im Plangebiet vermieden sowie durch Regelungen im Bebauungsplan zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung verringert.

**Schutzgut Landschaftsbild**

*Bestandsaufnahme*

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch den Übergang zum Siedlungsbereich der Ortschaft Neubokel und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen geprägt. Der Änderungsbereich stellt sich als Feldflur am Siedlungsrand dar.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Das vorhandene Landschaftsbild im Plangebiet wird sich durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Wohnhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen und Straßen entstehen. Mit der Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet und insbesondere an dessen Rand zur freien Landschaft hin wird das Baugebiet dorftypisch eingegrünt und somit harmonisch in das Landschaftsbild eingebunden.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die o.g. Vorkehrungen vermieden werden. Zudem ist vorgesehen, mittels einer örtlichen Bauvorschrift auf ein dörflich angepasstes Ortsbild hinzuwirken.

**Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

*Bestandsaufnahme*

Innerhalb des Plangebietes dominiert der naturferne Natürlichkeitsgrad der landwirtschaftlich genutzten Flächen; die biologische Vielfalt ist daher als gering zu bewerten. Die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt ist bei dieser Nutzung sehr erschwert.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet durch die vorgesehene Bebauung und Begrünung wird sich auf das Schutzgut biologische Vielfalt auswirken. Eine sich in die freie Landschaft ausdehnende Bebauung hat grundsätzlich Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zur Folge. Andererseits ist in den künftigen Hausgärten voraussichtlich teilweise mit einer größeren Artenvielfalt zu rechnen als im Bereich eines intensiv bewirtschafteten Ackers mit einer Monokultur. Darüber hinaus ist die Anlage von Grünflächen mit Gehölzen und Blühstreifen vorgesehen, die zu einer größeren biologischen Vielfalt als bisher führen werden.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen / Ausgleich*

Durch die langfristige bauleitplanerische Entwicklung und Sicherung von Grünflächen im Plangebiet sowie der Entwicklung einer weiteren Fläche im Südosten Neubokels zu Mischwald können die Auswirkungen der Planung minimiert und kompensiert werden. Nähere Einzelheiten werden im nachfolgenden Bebauungsplan geregelt.

**Schutzgut Mensch**

Wohnumfeld / Immissionen

*Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Neubokel. Im Süden grenzt Wohnbebauung bzw. ein Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung" an und im Norden Wald. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt; die anschließenden Flächen im Westen und Osten werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die „Dorfstraße" bzw. K 34, die von Neubokel nach Wilsche führt. Die Straße weist laut einer Verkehrszählung des Landkreises Gifhorn von 2019 eine Frequenz von 1.270 Kfz/Werktag auf. Aufgrund dieser relativ geringen Belastung und des vorgesehenen Abstandes der Bebauung ist mit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, die über ein abwägungsrelevantes Maß hinausgehen, nicht zu rechnen.
In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Dadurch sind u.U. zeitweise Gerüche, Lärm, Stäube und Sprühnebel zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken können. Sollten durch Beregnungsanlagen unzumutbare Emissionen auf die künftige

Wohnbebauung einwirken, wird in Abstimmung mit dem Betreiber eine Elektrifizierung oder Einhausung des Beregnungsbrunnens geprüft.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung im Plangebiet vorbereitet und der Siedlungsrand der Ortschaft Neubokel nach Norden verlagert. Die künftigen Bewohner haben aufgrund der Lage zu landwirtschaftlichen Flächen hin mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.
Für die Bewohner der südlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung („Am Tuunkamp") ändert sich die Situation dahingehend, dass sie nicht mehr direkt an landwirtschaftliche Flächen, sondern an weitere Wohnbebauung angrenzen werden.
Während der Bauzeit können sich durch den Betrieb von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Es werden während der Bauzeit der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Von der im Planänderungsgebiet vorgesehenen Wohnnutzung werden insb. Geräusche auf die benachbarten Baugebiete einwirken (Verkehr, Gartenbearbeitung, Gespräche, etc.). Diese sind jedoch in einem für ländliche Wohngebiete üblichen Rahmen. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, vielmehr wird dadurch dem Wohnraumbedarf entsprochen.

*Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Immissionen, die von der benachbarten Landwirtschaft auf die Baugrundstücke einwirken, sind aufgrund der dörflichen Lage als ortsüblich anzusehen und zu tolerieren. Immissionen des Straßenverkehrs werden auf Grundlage anzuwendender Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte abgewogen und ggf. entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

Näheres zum Schutz vor den genannten Immissionen wird auf der Bebauungsplanebene behandelt.

**Erholung**

*Bestandsaufnahme*

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat keine Bedeutung für die aktive Erholung der Bevölkerung.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Durch die Anlage von Hausgärten und öffentlichen Grünflächen wird sich der Erholungswert des Plangebietes erhöhen.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

*Bestandsaufnahme*

Kulturgüter (Denkmale oder archäologische Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes bekannt:

Nach den bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen ist auf dem Flurstück 12/41, Flur 1 in Neubokel (Plangebiet) eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Aufgrund einer Befliegung aus dem Jahr 2001 geht man von möglichen Funden wie z.B. Gräben oder ehemaligen Eingrenzungen aus.

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 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).

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

*Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes*

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern „Boden" und „Wasser".

## 3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich wahrscheinlich keine Veränderungen im Plangebiet ergeben. Das heißt, es würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

## 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bereitet planerisch die Erstellung eines Wohngebietes vor. Dies dient insbesondere zur Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs in der Ortschaft Neubokel.
Der Ort ist eingefasst von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten sowie von Waldflächen. Möglichkeiten für die Wohnbauentwicklung in Neubokel sind daher nicht bzw. nur sehr eingeschränkt auf privaten Flächen, auf die die Stadt keinen Zugriff hat, vorhanden. Öffentliche Flächen wie z.B. am Schäferdamm sind für das Dorfleben unverzichtbar. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

## 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 zugrunde. Eine Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung wurde im August 2019 auf Grundlage der Veröffentlichung des NLWKN (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) von 2020 „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" 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 im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend 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 die Umweltauswirkungen detailliert an Hand der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermittelt und bewertet. Durch die vorbereitende Bauleitplanung werden keine Eingriffe unmittelbar ermöglicht.

c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet der 125. Flächennutzungsplanänderung liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Neubokel, westlich der K 34. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10,12 ha.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnbaufläche. Vorrangiges Ziel ist die Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes.

In der zurzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für das Plangebiet die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft enthalten, die nun in „Wohnbaufläche" geändert wird.

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 bei Realisierung entstehen bei folgenden Schutzgütern:

Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche.

Schutzgut Wasser

- Verringerung der Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche.

Schutzgut Fläche

- Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen für eine Wohnsiedlung.

Schutzgut Mensch

- Immissionen durch Verkehr und Landwirtschaft im Plangebiet sowie Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf die bisherigen Bewohner der Ortschaft Neubokel.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß sowie Entwicklung von biodiversen Grünflächen im Plangebiet.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt und gesichert.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird nach Fertigstellung des Neubaugebietes von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei ist vorgesehen, die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell zu begutachten, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen. Näheres dazu regelt der Bebauungsplan.

## D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

### 1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Neubokel. Es ist geplant, Bauplätze für den Einfamilienhausbau, den Mehrfamilienhausbau und für besondere und dörfliche Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Tierhaltung) zu schaffen. Daneben ist die Anlage von biodiversen Grün- und Versickerungsflächen vorgesehen. Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Plangebiet selbst sowie auf einer weiteren Fläche im Süden Neubokels zwischen den Straßen „Am Friedhof" und „Dorfstraße".

## 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 eigene Untersuchungen.

Relevante Umweltauswirkungen erfolgen bei den Schutzgütern Boden und Wasser (Bodenversiegelung und Verringerung der Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung), beim Schutzgut Fläche (Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen) und beim Schutzgut Mensch (Immissionen durch Verkehr und Landwirtschaft). Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß sowie die Anlage von öffentlichen Grünflächen mit Anpflanzungen zur Entwicklung von biodiversen Flächen vorgesehen, die auch als Retentionsflächen dienen.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan gesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Bereitstellung des dringend benötigten Wohnbaulandes in Neubokel gab es nicht, da die Ortschaft umgeben ist von Waldflächen und Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten. Freiflächen oder Baulücken im Ort selbst stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder anderer, unverzichtbarer Nutzungen nicht zur Verfügung.

## 3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) erfolgten im Februar/März 2021.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.06.2021 bis einschließlich 12.07.2021. In diesem Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB) weist auf die Begrenzung der Siedlungsentwicklung Neubokels aufgrund des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 hin. Darin wird der Ortschaft lediglich eine Eigenentwicklung von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohnern zugestanden. Damit jedoch eine weitere Entwicklung in der Ortschaft Neubokel zugelassen werden kann, wird mit dem RGB eine raumordnerische Vereinbarung geschlossen. Darin wird geregelt, dass die Umsetzung in die Bebauungsplanung abschnittsweise in einem festgelegten Zeitrahmen von 10 Jahren erfolgt.
Zur Verlegung der Ortsdurchfahrt an der K34 erfolgt eine Abstimmung mit dem Kreisstraßenwesen des Landkreises Gifhorn.

Andere Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise zur Siedlungsentwicklung, zu benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Flächen, zur Leitungsverlegung, zum Luftverkehr, zur Archäologie und Baudenkmalpflege sowie zum Nachbergbau. Diese Hinweise wurden in die Bauleitplanung aufgenommen.

Änderungen im Planinhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daraus nicht.

Auf Empfehlung des Kampmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde eine Luftbildauswertung beauftragt. Dabei hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht gezeigt.

Anregungen von Privatpersonen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren geäußert wurden, bezogen sich auf den parallel aufzustellenden Bebauungsplan und nicht auf den vorliegenden Flächennutzungsplan.

## E) Flächenbilanz

| | | ha |
|---|---|---|
| **Plangebiet insgesamt** | ca. | 10,12 |
| | | |
| Bisherige Darstellung: | | |
| Flächen für die Landwirtschaft | ca. | 10,12 |
| | | |
| | | |
| Geplante Darstellungen: | | |
| Wohnbauflächen | ca. | 10,12 |
| 1.000 m² Bruttobauland je WE | ca. | 100 WE |

Gifhorn, 15.11.2021

Matthias Nerlich
Bürgermeister

STADT GIFHORN