



# Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

## **Begründung**

zum Bebauungsplan „Am Kirchweg“. 1. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)

Ortschaft Neubokel

---

A) Allgemeines .....	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der ersten Änderung des Bebauungsplans .....	4
1.1 Anlass der Planung, Ziel und Zweck .....	4
1.2 Erforderlichkeit.....	5
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes.....	5
3. Raumordnung und Landesplanung .....	6
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	6
5. Fachplanungen .....	7
6. Städtebauliche Zielvorstellungen .....	8
<b>B) UMWELTBERICHT.....</b>	<b>9</b>
1. Beschreibung der Planung .....	9
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung des B-Plans .....	9
1.2 Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen und deren Berücksichtigung.....	9
2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes. Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	11
2.1.1 Mensch .....	11
2.1.2 Pflanzen und Tiere.....	12
2.1.3 Schutzgut Boden.....	17
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	17
2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft .....	18
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....	19
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
2.1.8 Wechselwirkungen .....	20
2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	20
2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	20
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung.....	22
2.2.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	22
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	22
2.3.1 Schutzgut Mensch .....	22
2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	22
2.3.4 Schutzgut Boden.....	23
2.3.5 Schutzgut Wasser.....	23
2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft .....	24
2.3.7 Schutzgüter Landschaft / Landschaftsbild .....	24
3. Zusätzliche Angaben.....	24
3.1 Angewandte Untersuchungsmethoden, Lücken und fehlenden Kenntnisse .....	24
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	24
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	25
4.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele .....	26

<b>C) PLANUNGSINHALTE / FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>30</b>
1. Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich Landwirtschaft .....	30
2. Überbaubare Grundstücksflächen .....	32
3. Bauweise .....	32
4. Verkehr .....	33
5. Grünflächen und Bäume / Spielplätze .....	33
6. Ver- und Entsorgung .....	33
7. Altlasten / Immissionsschutz .....	34
8. Sonstige Hinweise / Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) .....	34
9. Textliche Festsetzungen .....	34
10. Textliche Hinweise ohne Normcharakter .....	36
<b>D) REALISIERUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>37</b>
1. Durchführung der Erschließung .....	37
2. Bodenordnende Maßnahmen .....	37
3. Kosten / Finanzierung .....	37
<b>E) FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>38</b>

# I) Bebauungsplan

## A) Allgemeines

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der ersten Änderung des Bebauungsplans

#### 1.1 Anlass der Planung, Ziel und Zweck

Am 15. Februar 1967 wurde für die damals noch selbständige Gemeinde Neubokel im Kreis Gifhorn der Bebauungsplan „Am Kirchweg“ durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung vom 20. Januar 1967 gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft gesetzt. Dieser Bebauungsplan gilt auch nach der Eingemeindung der Gemeinde Neubokel in die Stadt Gifhorn unverändert fort (vgl. § 204 Abs. 3, 4 BauGB).

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1967 setzt südlich des vorhandenen Wegs „Alter Kirchweg“ ein reines Wohngebiet (WR) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstzahl festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wurde verzichtet – bei höchstens eingeschossiger Bauweise entspricht die GRZ der GFZ, da die GFZ angibt, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ nimmt, von Westen nach Osten betrachtet, von 0,2 über 0,1 bis hin zu 0,05 ab. Vergleichbar nimmt in gleicher Richtung die Größe der Baugrundstücke zu.

Nach dem bestehenden Bebauungsplan sollte die Erschließung der Baugrundstücke im östlichen Teil des Plangebietes durch eine neue Erschließungsstraße von Süden her erfolgen. Vom Alten Kirchweg aus wurde insoweit für alle Grundstücke ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Planurkunde enthält zudem folgende textliche Festsetzungen:

- Die Mindestgröße neuzuvermessener Bauplätze muss 3.000 m<sup>2</sup> betragen.
- Auf jedem Bauplatz darf lediglich ein Wohnhaus errichtet werden.

Die seinerzeit ausgewiesenen neuen Baugrundstücke sind inzwischen bis auf wenige Parzellen mit Wohnhäusern als Einzelhäusern bebaut. Entgegen der ursprünglichen Festsetzung erfolgt die Erschließung der Vorhaben jedoch von Norden her über den Alten Kirchweg. Die zulässige Grundflächenzahl wurde im Einzelfall im Wege der Befreiung überschritten. Die faktische Entwicklung der vergangenen Jahre veranlasst die Stadt nun, den Bebauungsplan zu ändern und den Rahmenbedingungen der Gegenwart anzupassen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es insbesondere, neben der Anpassung des Plans an die vollzogene Entwicklung hinsichtlich der verbliebenen unbebauten Grundstücke und im Sinne eines angemessenen Umgangs mit Grund und Boden für ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung zu sorgen.

Die Planänderung sieht folgende Änderungen vor:

- Das Erschließungssystem muss der tatsächlich eingetretenen Entwicklung angepasst werden. Die Erschließung der Baugrundstücke soll nunmehr von Norden her über den Alten Kirchweg erfolgen.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung müssen aktualisiert werden.
- Die textlichen Festsetzungen müssen den Möglichkeiten des Baugesetzbuchs entsprechend überarbeitet werden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung muss berücksichtigt werden.
- Die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans sollen insgesamt auf die Inhalte der neuesten Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) umgestellt werden.

## **1.2 Erforderlichkeit**

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine höhere bauliche Nutzung der Baugrundstücke zu schaffen, und die Erschließung über den Alten Kirchweg planungsrechtlich zu sichern.

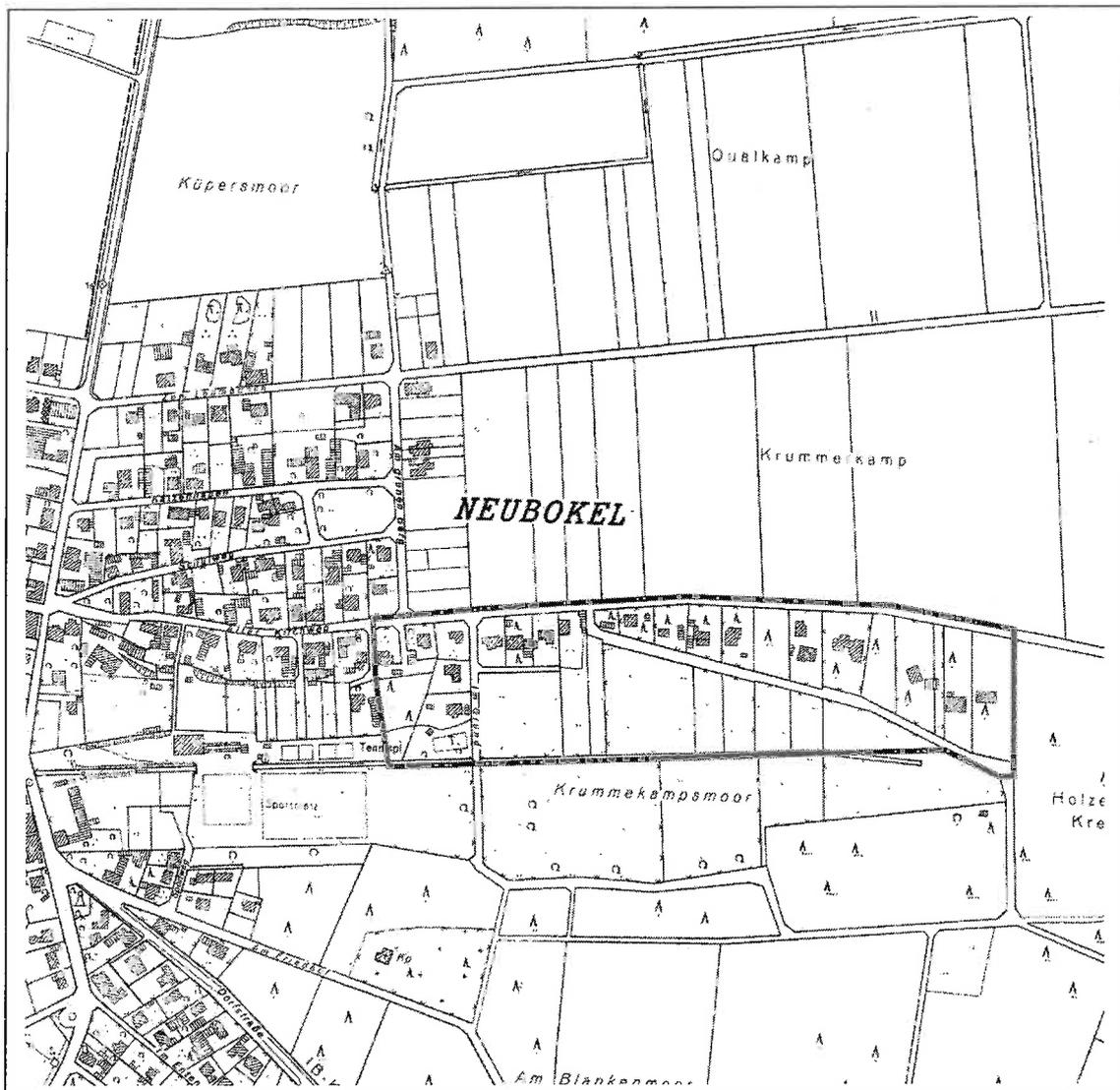
## **2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes**

Der 9,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Rand der Ortschaft Neubokel (siehe folgende Übersichtskarte).

In östlicher Richtung schließt sich die Ortslage Neukobel an. Nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in einiger Entfernung von Wald abgelöst werden. In Richtung Süden und Westen dominieren Waldflächen, die teilweise durch landwirtschaftlich genutzte Flächen unterbrochen werden.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die nördliche Grenze des Alten Kirchwegs (nördliche Grenze des Flurstücks 73/4 der Flur 2, im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 92/3 und 92/5 der Flur 2, im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 126, 125, 124 sowie – bei Durchschneidung des Flurstücks 121 – 105 der Flur 2 und schließlich im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 118, 105 sowie 73/4 der Flur 2 begrenzt. Die östliche Grenze ist zugleich die Grenze zwischen der Flur 2 und der Flur 4.

Das Plangebiet gliedert sich im wesentlichen in einen überwiegend bebauten Siedlungsbereich mit Einzelhäusern innerhalb vergleichsweise großzügiger Grundstücke und südlich anschließende, landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend zur Pferdehaltung genutzt). Die Wohnhäuser befinden sich überwiegend in einem sehr guten Zustand, wobei die z.T. starke Eingrünung durch Altbaumbestand ein besonders prägendes Merkmal ist.



Übersichtskarte einschließlich Grenzen des Geltungsbereichs zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchweg“

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Die erste Änderung des Bebauungsplans ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes innerhalb des seit 1967 festgesetzten Wohngebietes hält sich in einem für die Ziele der Raumordnung nicht relevanten Rahmen. Andere für die Raumordnung und Landesplanung relevante Belange werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### 4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebiets im Teilplan 4 bereits in seiner Urfassung aus dem Jahre 1977 als Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ 0,2

dar. Somit bleibt der B-Plan auch nach Änderung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Fachplanungen

Für die Stadt Gifhorn wurde ein Landschaftsplan aufgestellt, Stand Dezember 1995. Die Ortslage Neubokel ist Bestandteil des Plans, der eine umfassende Zustandsbeschreibung und –bewertung von Natur und Landschaft sowie ein Ziel- und ein Maßnahmenkonzept für die zukünftige Entwicklung enthält.

Nach dem Landschaftsplan liegt Neubokel innerhalb des Naturraums „Allerdünen“, der Bestandteil der Aller-Tallandschaft ist und durch zwei bis fünf Meter hohe Dünen auf den Talsandaufgaben geprägt wird. Im Bereich der Allerdünen bildet weichselzeitlicher Sandlöss in einer flachen Schicht (NLVA 1972) den oberen Abschluss des geologischen Profils. Der Landschaftsplan enthält auch Informationen über die Grundwasserneubildung, aus der sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens ableiten lässt. Danach liegt die Grundwasserneubildungsrate im waldgeprägten Plangebiet bei 175 – 250 mm/a – dies entspricht einer mittel-hohen Neubildungsrate. Waldböden besitzen die Eigenschaft einer generell etwas höheren Verdunstung, so dass für Regenwasser gilt, dass es zum großen Teil versickert und zum anderen Teil verdunstet. Ein Abfließen des Regenwassers in andere benachbarte Flächen ist nicht zu befürchten. Dies wird durch die Stellungnahme des Unterhaltungsverbands Oberaller indirekt bestätigt, wonach aufgrund der geringen zu erwartenden Versiegelung der Flächen mit hohen Niederschlagsabflüssen nicht zu rechnen sei.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist in der Zielkonzeption des Landschaftsplans als Wohn-/Mischgebiet und im südlichen Teil als grünlandgeprägter Erholungsraum gekennzeichnet. Demzufolge entsprechen die mit der Planänderung verfolgten Ziele der Konzeption des Landschaftsplans.

Auch im Übrigen widerspricht die Änderung des Bebauungsplans keiner Fachplanung. Zu beachten ist jedoch, dass das Plangebiet im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Gifhorn liegt. Auf Antrag der Stadt Gifhorn ist ein Verfahren zu Einrichtung einer Trinkwasserschutzzone III eingeleitet worden.

Mit Festsetzung der Schutzzone bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten. Anhaltspunkte zum möglichen Inhalt einer künftigen Verordnung sind den Musterschutzzonenverordnungen vom 15.10.1993 der Wasserbehörde zu entnehmen.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 zu berücksichtigen. Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Z. geltenden Fassung zu berücksichtigen. Der Bau

und Betrieb von Erdgaswärmesonden oder vergleichbaren Anlagen ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Auskunft erteilt das Umweltamt des Landkreises Gifhorn).

## **6. Städtebauliche Zielvorstellungen**

Der Bebauungsplan soll durch das mit Aufstellungsbeschluss vom 16. März 2006 eingeleitete erste Änderungsverfahren an die zwischenzeitlichen Entwicklungen und Bedürfnisse angepasst werden. Das Anpassungsverfahren dient auch und gerade der Regelung der Bebaubarkeit der letzten noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, im Sinne des gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erforderlichen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für höhere, zugleich orts- und landschaftsverträgliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu sorgen. Der Hinweis auf die Orts- und Landschaftsverträglichkeit zeigt, dass die Bebauungsstruktur auch zukünftig durch anspruchsvolle Einzelhäuser auf großzügig geschnittenen Baugrundstücken geprägt wird.

Mit der Änderung des Plans soll der Alte Kirchweg als Haupterschließungsstraße für das Gebiet festgesetzt werden. Damit vollzieht der Plan nur die tatsächliche Situation nach, die sich im Laufe der vergangenen knapp vier Jahrzehnte seit Inkrafttreten des Plans entwickelt hat.

Die örtliche Bauvorschrift der Stadt Gifhorn für die Ortschaft Neubokel gilt weiterhin neben den Festsetzungen des B-Plans.

## B) Umweltbericht

### 1. Beschreibung der Planung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung des B-Plans

Der Bebauungsplan „Am Kirchweg“ der Stadt Gifhorn, Ortsteil Neubokel, soll durch das mit Aufstellungsbeschluss vom 16. März 2006 eingeleitete erste Änderungsverfahren an die zwischenzeitlichen Entwicklungen und Bedürfnisse angepasst werden. Die Änderung des Plans dient auch der Regelung der Bebaubarkeit der letzten noch unbebauten Grundstücke im Plangebiet, der Anpassung des Nutzungsmaßes an zeitgemäße Werte sowie der planungsrechtlichen Sicherung der sich im Laufe der vergangenen knapp 40 Jahren Gebietsentwicklung verfestigten Haupterschließung von Seiten des Alten Kirchwegs.

Die mit Wohnhäusern nahezu vollständig bebauten Flächen im nördlichen Teil des B-Plans werden wie im geltenden Bebauungsplan von 1967 als Reines Wohngebiet festgesetzt. Der Alte Kirchweg wird als Verkehrsfläche festgesetzt, da die Straße entgegen der ursprünglichen Planung die Haupterschließungsfunktion übernommen hat. Die sich dem reinen Wohngebiet südlich anschließende Grünlandfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, wobei zum Schutze des benachbarten Wohnens einschränkende Regelungen vorgenommen werden. Die nicht störende Nutzung als Pferdekoppel und –auslauf mit vereinzelt Unterständen soll beibehalten und planungsrechtlich gesichert werden.

#### 1.2 Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

##### Fachgesetze

Mit dem novellierten und seit dem 20.07.2004 in der Fassung des EAG Bau gültigen **Baugesetzbuch** wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung; insbesondere unterliegt der vorliegende Bebauungsplan der Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, verbunden mit dem Erfordernis, einen Umweltbericht zu erstellen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1a BauGB werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt und in § 1a Abs. 3 BauGB wird i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beachtung der Eingriffsregelung als Bestandteil des erforderlichen Umweltberichtes festgelegt. Daraus geht auch hervor, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung im Baugesetzbuch ist für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in den Teilen

des Wohngebietes zu beachten, in denen das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans erhöht wird.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Gifhorn – **Baumschutzsatzung (BSS)**, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn vom 20.12.1993. Nach dieser Baumschutzsatzung werden alle Bäume mit mindestens 25 cm Stammdurchmesser oder 80 cm Stammumfang, gemessen 100 cm über dem Erdboden, unter Schutz gestellt. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wenn der stärkste Stamm mindestens 50 cm Stammumfang aufweist. Der Baumschutz trifft insbesondere auf die in der Kartengrundlage zur 1. Änderung des B-Plans eingezeichneten Eichen.

Von den Vorschriften dieser Satzung kann u.a. befreit werden, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.

### **Fachplanungen**

Die landschaftsplanerischen Zielvorgaben für das Planungsgebiet ergeben sich aus dem Zielkonzept des **Landschaftsplans der Stadt Gifhorn**. Danach sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für eine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Hinsichtlich des Plangebietes enthält der Landschaftsplan keine gesondert zu berücksichtigenden Inhalte. Schutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

Nach dem Landschaftsplan liegt Neubokel innerhalb des Naturraums „Allerdünen“, der Bestandteil der Aller-Tallandschaft ist und durch zwei bis fünf Meter hohe Dünen auf den Talsandaufgaben geprägt wird. Im Bereich der Allerdünen bildet weichselzeitlicher Sandlöss in einer flachen Schicht (NLVA 1972) den oberen Abschluss des geologischen Profils. Der Landschaftsplan enthält auch Informationen über die Grundwasserneubildung, aus der sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens ableiten lässt. Danach liegt die Grundwasserneubildungsrate im waldgeprägten Plangebiet bei 175 – 250 mm/a – dies entspricht einer mittel-hohen Neubildungsrate. Waldböden besitzen die Eigenschaft einer generell etwas höheren Verdunstung, so dass für Regenwasser gilt, dass es zum großen Teil versickert und zum anderen Teil verdunstet. Ein Abfließen des Regenwassers in andere benachbarte Flächen ist nicht zu befürchten. Dies wird durch die Stellungnahme des Unterhaltungsverbands Oberaller indirekt bestätigt, wonach aufgrund der geringen zu erwartenden Versiegelung der Flächen mit hohen Niederschlagsabflüssen nicht zu rechnen sei.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist in der Zielkonzeption des Landschaftsplans als Wohn-/Mischgebiet und im südlichen Teil als grünlandgeprägter Erholungsraum gekennzeichnet. Demzufolge entsprechen die mit der Planänderung verfolgten Ziele der Konzeption des Landschaftsplans.

## **2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes. Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden soll der Umweltzustand im Plangebiet beschrieben und die Umweltauswirkungen infolge des zulässigen Eingriffs bewertet werden. Dabei wird schutzgutweise vorgegangen, wobei jedes Schutzgut eingangs definiert wird.

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.1.1 Mensch**

*Definition: Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.*

*Die Belange von Freizeit und Erholung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch bietet weiterhin zahlreiche Festsetzungsmöglichkeiten für die Bewältigung des Lärmschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24 BauGB) an.*

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als reines Wohngebiet (WR) genutzt. Im Süden des Plangebietes liegen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. An den vorhandenen Nutzungsarten wird durch die 1. Änderung des B-Plans keine Änderung vorgenommen, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Da das vorhandene Erschließungssystem (selbst wenn der bestehende Bebauungsplan etwas anderes regelt) weiterhin unverändert genutzt wird, sind zusätzliche negative Auswirkungen durch motorisierten Verkehr nicht zu erwarten.

Die Änderung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl dient dazu, die in den vergangenen Jahrzehnten tatsächlich stattgefundene städtebauliche Entwicklung planerisch nachzuzeichnen. Durch diese Änderungen sind keine Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten. Auch durch die im Süden an die Wohnbebauung grenzende Nutzung der Wiesen als Pferdeweide sind keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Die rechtssichere Bereitstellung von Baugrundstücken in bevorzugter Lage im Grünen ist aus der Sicht des Menschen positiv zu bewerten.

### Bewertung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird sich nicht wesentlich auf den Menschen auswirken.

## 2.1.2 Pflanzen und Tiere

*Definition: Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile des Ökosystems. In Folge des Verlustes an biologischer Vielfalt werden Funktionen der Ökosysteme gestört, Arten gehen als biogenetische Ressource verloren und evolutive Prozesse werden nachhaltig beeinträchtigt. Der Schutz der biologischen Vielfalt wurde als Umweltbelang neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Der Schutz von Tieren und Pflanzen gehört nach § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung.*

### **Biotoptypen**

Es kommen die in der folgenden Übersicht dargestellten Biotoptypen vor. Einen Überblick über die im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans vorhandenen Biotoptypen gibt die folgende Tabelle.

<b>Biotopname</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
Vollversiegelte Fläche (Verkehrsflächen)	6.819	7,44
Vollversiegelte Fläche (Gebäude)	4.746	5,18
Teilversiegelte / Verdichtete Fläche	7.526	8,21
Beräumte Fläche (künftige Bauflächen)	1.554	1,70
Gärtnerisch gestaltete Fläche	22.788	24,86
Intensivgrasland	27.831	30,37
Rodungen und Wiederaufforstungen / Vorwald	5.508	6,01
Anthropogen geprägter Kiefernforst	13.127	14,32
Entwässerungsgraben	1.750	1,91
	<b>91.650 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

### Vollversiegelte Flächen (Verkehrsflächen)

Hierbei handelt es sich um vollständig versiegelte Flächen, die mit Straßen, Wegen und Grundstückzufahrten bebaut sind. Diese Flächen verfügen über einen sehr geringen Biotopwert.

### Vollversiegelte Flächen (Gebäude)

Bei diesen Flächen handelt es sich um vollständig mit Gebäuden (z.B. Wohnhäuser, Schuppen, Garagen) versiegelte Flächen. Der Biotopwert dieser Flächen ist sehr gering.

### Teilversiegelte / Verdichtete Flächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um Wege sowie um Grundstückszufahrten. Teilweise handelt es sich um normalen, offenen Boden, der durch Befahrung durch Kfz starke Verdichtungen erfahren hat. Andere Flächen sind durch Rasengittersteine bzw. durch Aufbringen von Schotter teilversiegelt. Diese Flächen verfügen über einen sehr geringen Biotopwert.

### Beräumte Flächen (künftige Bauflächen)

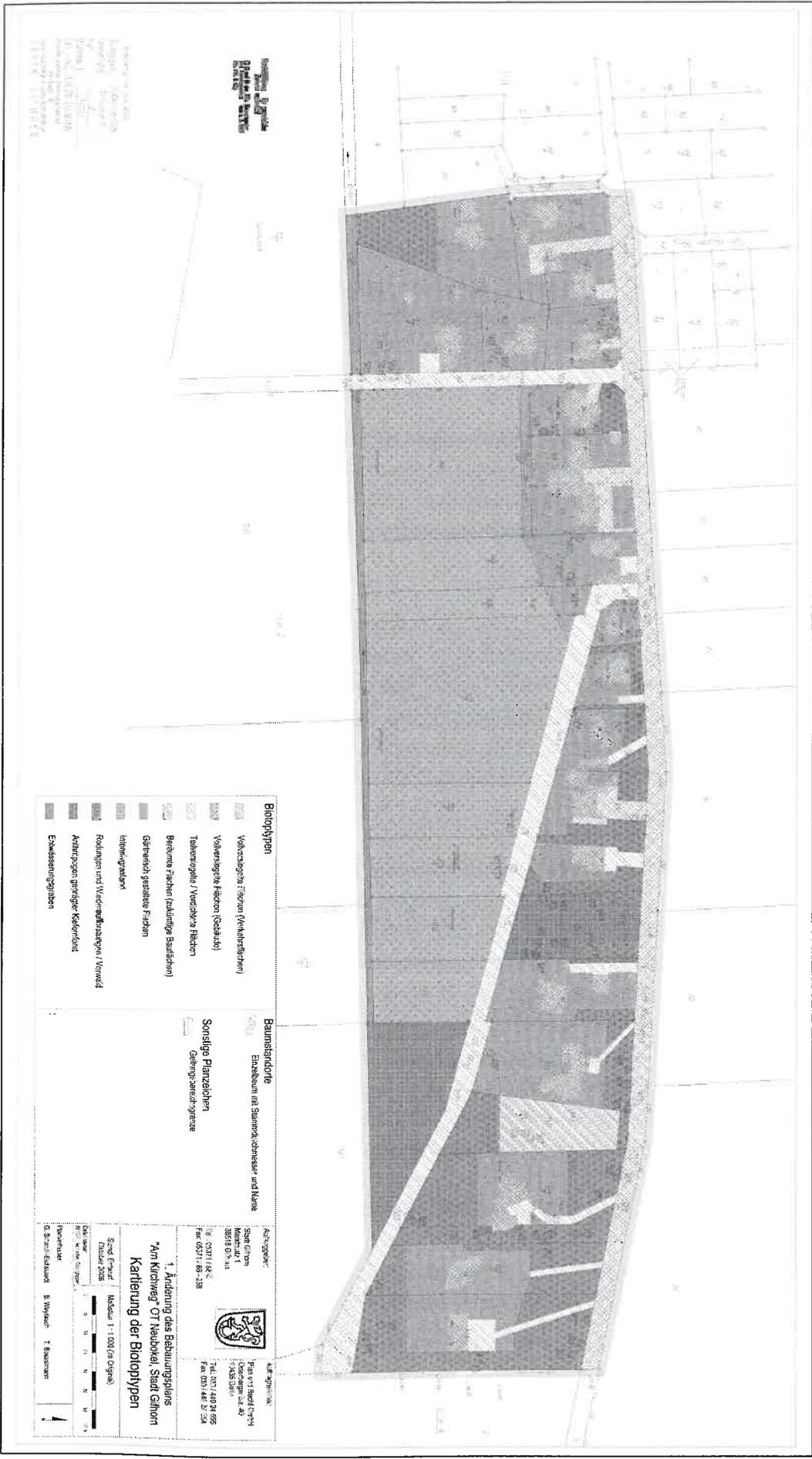
Auf diesen Flächen finden z.Z. Baumaßnahmen statt, infolge derer der Biotopwert der Flächen sehr gering ist. Es finden derzeit Erdarbeiten statt. Im Vorfeld der Arbeiten wurden Bäume gefällt. Während der Arbeiten werden durch Bautätigkeit sowie durch Lagerung der Baustoffe Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt entstehen. Über den künftigen Biotopwert der Fläche können noch keine Aussagen getroffen werden. Der ursprüngliche Zustand der Fläche wurde nicht aufgenommen.

### Gärtnerisch gestaltete Flächen

Diese durch menschliche Nutzungen und Pflegemaßnahmen geprägten Flächen verfügen über einen niedrigen bis mittleren Biotopwert, abhängig vom jeweiligen Einzelfall. Rasenflächen in Kombination mit standortfremden Ziergehölzen führen zu einem eher geringen Biotopwert, während extensiv gepflegte Gärten mit hohem Anteil heimischer Gehölze einen höheren Biotopwert zur Folge haben. Die Abgrenzung zum Biotoptyp „Anthropogen geprägter Kiefernforst“ ist unter Umständen nicht eindeutig zu treffen.

### Anthropogen geprägter Kiefernforst

Hierbei handelt es sich um die Ausläufer der an das Plangebiet angrenzenden Kiefernwälder, die dem Gebiet – besonders in seinen westlichen Teilen – den Charakter einer Waldsiedlung verleihen. Dominierende Baumart ist die Kiefer (*Pinus sylvestris*). Diese ist in wechselnder Zusammensetzung mit heimischen Gehölzen durchsetzt, z.B. Birke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus Avium*), Wacholder (*Juniperus communis*). Es sind allerdings auch standortfremde Ziergehölze innerhalb des Kiefernforstes vorhanden, z.B. Alpenrose (*Rhododendron*), Mispel (*Cotoneaster X*) und diverse Blütingehölze (*Weigela*, *Forsythia*, etc.). Unterholz ist durch menschliche Nutzung und Pflegemaßnahmen eingeschränkt bzw. gar nicht mehr vorhanden. Aufgrund der menschlichen Beeinflussungen hat der Kiefernforst einen mittleren Biotopwert.



### Rodungen und Wiederaufforstungen / Vorwald

Diese Flächen sind in der Vergangenheit gerodet worden. Durch menschliche Aufforstung bzw. natürliche Sukzession haben sich wieder Waldbestände gebildet. Die Flächen haben derzeit einen niedrigen bis mittleren Biotopwert.

### Intensivgrasland

Beweidetes oder gemähtes Intensivgrasland. Bei Auflassung der Flächen nimmt die Artenanzahl rasch zu und es können wertvolle Biotope entstehen. Bei regelmäßiger Beweidung/Mahd eher geringe Artenzahl. Insgesamt haben diesen Flächen einen niedrigen bis mittleren Biotopwert.

### Entwässerungsgraben

Künstliches, lineares Gewässer mit geringer Breite. Je nach Witterung fallen die im Plangebiet vorhandenen Gräben zeitweise trocken. Die Vegetation und Tierwelt ist periodischen Störungen durch mehr oder weniger regelmäßige Räumung, Beweidung und Trockenheit ausgesetzt. Insgesamt haben Entwässerungsgräben einen niedrigen bis mittleren Biotopwert.

### Bewertung:

Die verschiedenen Biotoptypen zeichnen sich dadurch aus, dass sie durch menschliche Tätigkeiten geprägt werden. Das liegt daran, dass für das Wohngebiet seit etwa 40 Jahren Baurecht besteht. Besonders geschützte Biotope sind weder vorhanden, noch grenzen Sie ans Plangebiet an. Die kartierten Biotope haben alle einen niedrigen bis maximal mittleren Biotopwert.

### ***Baumbestand***

In dem Planungsgebiet wurde eine Baumkartierung vorgenommen. Diese wurde vom Vermessungsbüro Jürgen Erdmann / Knickwall 16 / 38518 Gifhorn im Rahmen der Neuvermessung des Plangebietes erstellt. Die aufgenommenen Bäume sind mit Angabe des Namens und des Stammdurchmessern sowohl in der Planzeichnung zur ersten Änderung des Bebauungsplanes als auch in der Biotopkartierung ersichtlich. Die Kartengrundlage bildet demzufolge nicht den gesamten Baumbestand, sondern nur solche die vom Vermesser als städtebaulich relevant eingestuft worden sind. All diese Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung geschützt. Sie dürfen nicht entfernt, zerstört oder verändert werden. § 6 der Baumschutzsatzung regelt die Befreiungstatbestände. Anträge auf Befreiung sind bei der Stadt zu beantragen. Im Plangebiet gibt es jedoch über den in der Kartengrundlage aufgenommenen Baumbestand hinaus noch viele weitere Bäume – darunter auch solche, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind.

Der Großteil der gekennzeichneten Bäume wird zugleich gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans auch aus städtebaulichen Gründen als zu erhalten festgesetzt (vgl. Teil C, Kap. 5 „Grünflächen und Bäume / Spielplätze“).

Bei einer flurstücksweisen Betrachtung der Grundstücke innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebiets WR ergibt sich folgende Biotoptypenverteilung:

Flurstück*	Versiegelte Fläche (Gebäude) in m <sup>2</sup>	Versiegelte Fläche (Verkehr) in m <sup>2</sup>	Teilversiegelte / Verdichtete Flächen in m <sup>2</sup>	Gärtnerisch gestaltete Flächen in m <sup>2</sup>	Anthropogener Kiefernforst in m <sup>2</sup>	Intensivgrasland in m <sup>2</sup>	Baustelle in m <sup>2</sup>	Rodung/Aufforstung in m <sup>2</sup>	Flurstück in m <sup>2</sup>
92/2	125	74		712					911
92/4	269	348		1.328					1.945
92/5	267			1.622	1.114				3.003
93/1	164	52		1.017					1.233
93/2	196			1.084					1.280
93/3	271		98	3.162					3.531
97	249	61		642	325				1.277
98	346	186		798					1.330
99	287	227		855					1.369
100/2**	235		80	1.139		145			1.599
106	85			401					486
107	193		28	462	354				1.037
108	170		96	737	380				1.383
109	313	351		536	512				1.712
110	190		181	519	917				1.807
111					355			1.895	2.250
112	293		175	1.640	280				2.388
113	363		97	2.253	611				3.324
114/1					827		1.554		2.381
114/2	303		293	1.287	2.059				3.942
115/1	21				1.035				1.056
115/2	192		113	1.367	1.416				3.088
118	214		392	1.227	2.942				4.775
<b>Summen</b>	<b>4.746</b>	<b>1.299</b>	<b>1.553</b>	<b>22.788</b>	<b>13.127</b>	<b>145</b>	<b>1.554</b>	<b>1.895</b>	<b>47.107</b>

\* Die Tabelle umfasst nicht die Flurstücke 96 (122 m<sup>2</sup>) und 92/3 (408 m<sup>2</sup>) der Flur 2, die zwar als reines Wohngebiet festgesetzt sind, aber im Bestand als Zufahrtswege genutzt werden. An dieser Nutzung soll im Rahmen der Planänderung nichts verändert werden. Die Flurstücke werden daher mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

\*\* Es wird nur der innerhalb des reinen Wohngebiets liegende Teil des Flurstücks betrachtet.

### Bewertung

Der Charakter einer Waldsiedlung soll auch weiterhin erhalten bleiben. Ein sehr hoher Verlust von Altbaumbestand ist nicht zu befürchten, da nahezu alle Baugrundstücke mitsamt ihrer Zufahrten vom Alten Kirchweg zu den Wohnhäusern überbaut sind. Nur die beiden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 111 und 114/1 der Flur 2 sind noch nicht bebaut. Durch eine vordere Baugrenze wird sichergestellt, dass die Bebauung zum Alten Kirchweg ausreichend Abstand hält. Auf dem Flurstück 114/1 wird derzeit nach Erteilung einer auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans erteilten Baugenehmigung gebaut, die Baugrube ist bereits ausgehoben. Auf dem Flurstück 111 befindet sich mit Ausnahme von vereinzelt, überwiegend jedoch außerhalb der Baugrenzen gewachsenen Eichen eine Aufforstungsfläche mit noch jungen Kiefern. Die Eichen werden von der Baumschutzsatzung erfasst. Der Verlust der Aufforstungsfläche

lässt sich durch Aufwertung an anderer Stelle ausgleichen. Insgesamt ist der Eingriff jedoch nicht nur unerheblich.

Insgesamt bleibt zu beachten, dass sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen z.T. nach Baumschutzsatzung geschützter Altbaumbestand (insbesondere Eichen) befindet.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

*Definition: Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Die zunehmende Beanspruchung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen erfordert einen umfassenden Schutz des Bodens.*

*Als Teil der natürlichen Lebensgrundlagen ist der Boden nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches zu schützen und zu entwickeln. Mit der in § 1 a Abs. 2 BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel wird dieses Ziel noch deutlicher gefasst.*

Das Plangebiet ist durch heterogene Bodenstrukturen geprägt. Im Bereich der Wege, Straßen und Gebäude sind Flächen vollständig versiegelt und haben ihre natürlichen Bodenfunktionen eingebüßt. Die Ausläufer der angrenzenden Kiefernwälder weisen dagegen noch ihre natürlichen, vom Menschen weitestgehend unbeeinflussten Bodenstrukturen auf. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, wodurch rechnerisch eine zusätzliche Inanspruchnahme von bis zu 1.616 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Hauptanlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässig ist. Bei zusätzlicher Inanspruchnahme durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Zufahrten könnten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere Flächen in einem Umfang von bis zu 808 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen werden.

#### Bewertung:

Die natürlichen Bodenfunktionen waren bereits vor der Planänderung durch menschliche Siedlungstätigkeit beeinträchtigt. Mit der Umsetzung der Planung kann es jedoch zu einer ausgleichsrelevanten Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Der Versiegelungsgrad von Wegen und Zufahrten kann durch textliche Festsetzung begrenzt werden. Positiv ist zu bewerten, dass die ursprünglich inmitten des Plangebiets vorgesehene Erschließungsstraße wegfällt. Es bleibt insoweit bei einem nicht befestigten Feldweg.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

*Definition: Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung*

*tung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.*

*Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie mit der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung unter den wirtschaftlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Baugesetzbuch aufgeführt.*

Durch die Planung wird die Bebaubarkeit in Teilen des Plangebietes neu geregelt. Dadurch kann zusätzlich Fläche in einem Umfang von bis zu 2.424 m<sup>2</sup> vollständig oder teilweise neu versiegelt werden (siehe Schutzgut Boden). Soweit auf den privaten Grundstücken dafür Sorge getragen wird, dass auf Dächern und sonstwie versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, haben die baulichen Maßnahmen keinen messbaren Einfluss auf die Grundwasserneubildung und auf das Schutzgut Wasser. Altlasten sind nicht bekannt, das Grundwasser bleibt unbeeinträchtigt.

Bewertung:

Etwaige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind unerheblich. Durch textlichen Hinweis ist sicherzustellen, dass auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht wird.

### **2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft**

*Definition: Die herausragende Bedeutung der Luft als Schutzgut steht außer Frage. Neben der menschlichen Gesundheit werden Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter durch Luftverunreinigungen beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen bzw. -veränderungen sind Belastungen des Klimas sowohl auf der kleinräumigen als auch auf der regionalen bis hin zur globalen Ebene zurückzuführen.*

*Luft und Klima sind als im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB verankert.*

Durch die Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung können weitere eingeschossige Wohngebäude auf einer Grundfläche von 1.616 m<sup>2</sup> zzgl. Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten errichtet werden. Dort zuvor aufstehende Bäume und sonstige Pflanzen müssen beseitigt werden.

Bewertung:

Die zusätzliche Bebauung kann die klimatische Situation der Umgebung allenfalls geringfügig beeinflussen. Die Auswirkungen auf das Kleinklima des Plangebietes sind unerheblich und daher nicht ausgleichsbedürftig.

## 2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

*Definition: Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.*

*Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“. Die Aufnahme in den Belangekatalog des Umweltschutzes in dem § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB betont die Bedeutung der Landschaft.*

Im Geltungsbereich der Planänderung werden drei landschaftlich typische Elemente der Umgebung vereint:

- Die Bebauung der sich nach Westen anschließenden Ortslage,
- die Ausläufer des östlich und südlich vorhandenen Wälder sowie
- die Ausläufer der nördlich vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Gebietsprägend sind die Ausläufer der angrenzenden Kiefernwälder mit Altholzbestand, der dem Gebiet den Charakter einer Waldsiedlung verleiht. Beim Bestand handelt es sich meist um Kiefern der mit anderem heimischen Baumarten sowie standortfremden Ziergehölzen durchsetzt ist.

### Bewertung:

Der Charakter des Plangebiets als Waldsiedlung bleibt komplett erhalten. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

## 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

*Definition: Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. Diese können bauliche Anlagen sein, oder aber wirtschaftlich genutzte, natürlich regenerierbare Ressourcen, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.*

*Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Mit der Aufnahme der Kultur- und Sachgüter in den Belangekatalog des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB wird die Bedeutung herausgestellt.*

Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

*Definition: Im Rahmen einer Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Beeinflussung ist bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.*

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist mit erhöhter Bautätigkeit auf den bisher unbebauten Grundstücken zu rechnen. Diese setzen sich zum einen aus temporären Einschränkungen (durch zeitlich begrenzte Bautätigkeiten) als auch aus dauerhafte Einschränkungen (Versiegelung, regelmäßige gärtnerische Pflege) zusammen.

Im Plangebiet sind derzeit zwei Grundstücke unbebaut: Flurstück 111 und Flurstück 114/1. Auf dem Flurstück 114/1 finden bereits Baumaßnahmen statt. Die Baumaßnahmen und damit verbundenen Baumfällungen auf dem Flurstück 114/1 sind auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans bereits erfolgt. Auf dem Flurstück 111 befindet sich mit Ausnahme weniger Eichen eine Aufforstungsfläche, die im jetzigen Zustand noch keinen besonderen Wert für das Landschaftsbild besitzt.

Die auf der nächsten Seite folgende Tabelle zeigt, wie sich die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die erste Änderung des B-Plans verändert. Zu sehen ist, dass die erste Änderung des Bebauungsplans die Bebaubarkeit des Plangebietes in Bezug auf Hauptanlagen um 1.616 m<sup>2</sup> erhöht. Hinzukommen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB weitere 808 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen und Wege und Zufahrten.

Durch die mittels der ersten Änderung des Bebauungsplans angestrebte Erhöhung der GRZ wird im wesentlichen nur die tatsächliche bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte nachvollzogen. Die (in der Tabelle hervorgehobenen) Flurstücke 109, 110 und 113 der Flur 2 haben die laut geltendem Recht für sie festgesetzte GRZ über Befreiungen schon in der Vergangenheit überschritten.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Flurstück	Größe (in m <sup>2</sup> )	GRZ nach geltendem Recht	Rechnerisch zulässige GRZ (in m <sup>2</sup> )	Größe vorhandener Hauptanlagen (ohne Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauN- VO)	GRZ gem. Planände- rung	Rechnerisch zu- lässige GRZ (in m <sup>2</sup> )	Ausgleichsrele- vanter Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (in m <sup>2</sup> )*	Gem. § 19 Abs. 4 BauGB rechne- risch zusätzlich zulässige Versie- gelung (in m <sup>2</sup> )	Addition der Spalten 8 und 9
92/2	911	0,2	182	125	0,2	182	0	0	0
92/4	1.945	0,2	389	147	0,2	389	0	0	0
92/5	3.003	nach § 34 BauGB:	(601)	152	0,2	601	0	0	0
93/1	1.233	0,2	247	164	0,2	247	0	0	0
93/2	1.280	0,2	256	196	0,2	256	0	0	0
93/3	3.531	0,2	706	229	0,2	706	0	0	0
97	1.277	0,2	255	243	0,2	255	0	0	0
98	1.330	0,2	266	171	0,2	266	0	0	0
99	1.369	0,2	274	158	0,2	274	0	0	0
100/2	1.599	0,2	320	131	0,2	320	0	0	0
106	486	0,2	97	85	0,25	121	+ 24	+ 12	+ 36
107	1.037	0,2	207	166	0,25	259	+ 52	+ 26	+ 78
108	1.383	0,2	277	109	0,25	346	+ 69	+ 34,5	+ 103,5
109	1.712	0,1	171	268	0,2	342*	+ 74	+ 37	+ 111
110	1.807	0,1	181	190	0,2	361*	+ 171	+ 85,5	+ 256,5
111	2.250	0,1	225	-	0,2	450	+ 225	+ 112,5	+ 337,5
112	2.388	0,1	239	195	0,2	478	+ 239	+ 119,5	+ 358,5
113	3.324	0,05	166	363	0,1	332*	0	0	0
114/1	2.381	0,05	119	z.Z. Baustelle	0,1	238	+ 119	+ 59,5	+ 178,5
114/2	3.942	0,05	197	178,79	0,1	394	+ 197	+ 98,5	+ 295,5
115/1	1.056	0,05	53	-	0,1	106	+ 53	+ 26,5	+ 79,5
115/2	3.088	0,05	154	152	0,1	308	+ 154	+ 77	+ 231
118	4.775	0,05	239	214	0,1	478	+ 239	+ 119,5	+ 358,5
<b>Summen</b>	<b>47.107</b>		<b>5.821</b>	<b>3.715</b>		<b>7.709</b>	<b>+ 1.616 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 808 m<sup>2</sup></b>	<b>2.424 m<sup>2</sup></b>

\* Nach § 1a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Deshalb wird hier das Delta zwischen der nach Planänderung zulässigen baulichen Nutzung und dem bislang gemäß geltendem B-Plan zulässigen Nutzungsmaß bzw. der, soweit die tatsächlich vorhandene Bebauung über dem gemäß B-Plan zulässigen Maße liegt, tatsächlichen Bebauung in m<sup>2</sup> errechnet.

## **2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planänderung würde der bestehende B-Plan von 1967 weiter fortgelten. Die dort getroffenen Festsetzungen machen eine Bebauung der beiden heute noch unbebauten Baugrundstücke ohne weiteres möglich. Die Durchführung des B-Plans würde weiterhin zu einer Versiegelung des gegenwärtigen Feldwegs zwischen dem Baugebiet und der landwirtschaftlichen Fläche führen, weil dieser Weg im geltenden Plan als Erschließungsstraße vorgesehen ist.

Die Änderung des Bebauungsplans erhöht zwar die bisher gültige GRZ in Teilen des Plangebietes, so dass sich die zulässigerweise überbaubare Fläche rechtlich erhöht. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die seinerzeit festgesetzte GRZ (gestaffelte Werte zwischen 0,05 und 0,2) in der Zwischenzeit infolge von Grundstücksteilungen und/oder Befreiungen de facto nicht eingehalten wurde, so dass die Neufestsetzung nur einen Nachvollzug darstellt. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich die Versiegelungsbilanz wegen des Wegfalls der Erschließungsstraße in der Mitte des Plans gegenüber der Null-Variante nicht wesentlich verschlechtert.

## **2.2.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Planung hat die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes zum Gegenstand. Sämtliche Flächen im Plangebiet sind seit Jahrzehnten durch menschliche Tätigkeiten geprägt. Die Erschließung ist vorhanden. Eine Planung an anderer Stelle würde zur Bebauung bisher unbebauter Flächen führen und ist daher zu verwerfen.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Die erste Änderung des Bebauungsplans wirkt sich auf das Schutzgut Mensch positiv aus. Ein Ausgleich ist insoweit nicht erforderlich.

### **2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Theoretisch könnten im gesamten Baugebiet im errechneten Umfang von 2.424 m<sup>2</sup> Grundfläche zusätzliche oder ganz neue bauliche Anlagen entstehen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude wäre unvermeidlich, weil jeglicher Pflanzenaufwuchs insoweit beseitigt werden müsste. Praktisch ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass auf den bereits bebauten Grundstücken in nennenswertem Umfang zusätzliche bauliche Anlagen errichtet werden. Sofern dies – wider Erwarten – dennoch geschehen sollte, wird durch die Baumschutzsatzung gewährleistet, dass auf Bäume soweit wie möglich Rücksicht genommen wird. Für nach der Baumschutzsatzung geschützte, gefällte Bäume muss Ersatz geleistet werden – Einzelheiten ergeben sich aus der Baumschutzsatzung. Die-

ser kraft Baumschutzsatzung gewährleistete Ersatz wird im Bereich der bereits bebauten Grundstücke als ausreichend angesehen. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind hier kraft Abwägung nicht erforderlich. Diese Aussage gilt auch für das Flurstück 114/1 (derzeit Baustelle), weil die dort beabsichtigte Bebauung bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB genehmigt wurde und damit zulässig war.

Mit einer zusätzlichen, nicht bereits vor der planerischen Entscheidung genehmigten Bebauung ist daher nur auf dem bislang unbebauten Flurstück 111 zu rechnen. Dieses Grundstück bietet keinen Platz für Ausgleichsmaßnahmen. Das Flurstück ist auf den nicht überbaubaren Flächen bewaldet, im vorderen (nördlichen) Teil nach Wiederaufforstungsmaßnahmen überwiegend mit noch sehr jungen Kiefern bestanden. Aus diesem Grunde muss der Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Dafür sollen Flächen aus dem Flächenpool der Stadt Gifhorn verwendet werden. Da rechnerisch insgesamt 337,5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche durch Haupt- und Nebenanlagen sowie durch Zufahrten, Garagen und Stellplätze gegenüber der vorherigen Rechtslage zusätzlich überbaut werden dürfen, soll ein ebenso großer Teil einer ehemaligen Waldfläche (also 337,5 m<sup>2</sup>), die nach einem Brand zerstört wurde, zu einer Heidelandschaft umgewandelt werden. Die Verbesserung durch Entwicklung der Heidelandschaft gleicht den Verlust auf dem Flurstück 111 aus.

#### **2.3.4 Schutzgut Boden**

Die Versiegelung für zusätzliche bauliche Anlagen sowie für Wege, Parkplätze und Zufahrten ist unvermeidbar. De facto ist eine Neuversiegelung nur noch auf den Grundstücken 114/1 (Baustelle) und dem Grundstück 111 zu erwarten. Dieser Neuversiegelung steht jedoch der Tatbestand gegenüber, dass durch die Änderung des Bebauungsplans die Versiegelung einer weit größeren Fläche – nämlich die Versiegelung der nunmehr aufgegebenen südlichen Erschließungsstraße – vermieden wird. Das Flurstück 105, über das die Erschließungsstraße führen sollte, umfasst (im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans) eine Fläche von 4.586 m<sup>2</sup>. Dieser Weg bleibt nach der Neuplanung nur im vorhandenen schmalen Zustand als Feldweg erhalten. Aus diesem Grund wird nach Abwägung und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass für die Beseitigung des Pflanzenaufwuchses auf der zu versiegelnden Fläche des Grundstücks 111 ein externer Ausgleich veranlasst wird, auf einen Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung verzichtet.

#### **2.3.5 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser liegt kein ausgleichsbedürftiger Eingriff vor, da anfallendes Niederschlagswasser selbst bei zusätzlicher baulicher Inanspruchnahme von Baugrundstücksflächen (insbesondere auf den Flurstücken 111 und 114/1) bei der festgesetzten GRZ zwischen 0,1 und 0,25 auf den Baugrundstücken versickert werden kann und somit eine ausreichende Anreicherung des Grundwassers gesichert ist. In die 1. Änderung des Bebauungsplans ist daher ein textlicher Hinweis aufzunehmen, wonach

anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des reinen Wohngebietes grundsätzlich auf den Baugrundstücken versickert werden muss.

### **2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft**

Hier liegt kein ausgleichsbedürftiger Eingriff vor.

### **2.3.7 Schutzgüter Landschaft / Landschaftsbild**

Auch in die Landschaft und das Landschaftsbild wird durch die zusätzliche Bebauung allenfalls unerheblich eingegriffen, so dass ein Ausgleich insoweit nicht erforderlich ist.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Angewandte Untersuchungsmethoden, Lücken und fehlenden Kenntnisse**

Das Plangebiet wurde durch mehrfache Begehung zur Begutachtung der vorhandenen Biotoptypen untersucht. Auf eine Untersuchung der Grundwassersituation wurde verzichtet, da konkrete Gefährdungen nicht ersichtlich sind.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden nur zwei umweltrelevante Schutzgüter negativ beeinflusst. Dieses sind:

- Tiere und Pflanzen durch Rodung von Bäumen und Beseitigung von sonstigen Pflanzen auf den neu eröffneten Bauflächen;
- der Boden durch Versiegelung der zu überbauenden Flächen.

Die Gemeinde überwacht die Veränderungen in der Tier- und Pflanzenwelt im Baugebiet, indem Erkenntnisse dazu nach Ablauf von zwei Jahren nach Inkraftsetzung der Planänderung gewonnen werden und dem Zustand vor der planerischen Entscheidung und den Hinweisen des Umweltberichts zu Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen gegenübergestellt werden. Die Erkenntnisse sollen mit der unteren Naturschutzbehörde und mit der unteren Forstbehörde rückgekoppelt werden.

Etwaige Folgen für den Boden und seine Funktionen sollen erfasst werden, indem nach Ablauf des gleichen Zeitraums auch bei der unteren Wasserbehörde erkundet wird, ob neue Erkenntnisse vorliegen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zwar keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu befürchten. Durch die Anfrage soll jedoch abgesichert werden, dass keine unvorhergesehenen Folgen eingetreten oder zu befürchten sind.

Wasser:  
Baugruben:

#### 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die Umweltprüfung hat im wesentlichen ergeben, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchweg“ bei den Schutzgütern Mensch, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft/Landschaftsbild nicht zu ausgleichsrelevanten Eingriffen führen wird. Anfallendes Niederschlagswasser kann auf den Baugrundstücken auch noch bei zusätzlicher Versiegelung versickert werden, da bei einer vergleichsweise geringen Grundflächenzahl (zwischen 0,1 und 0,25) der Großteil der Baugrundstücke unbebaut sind und die Böden eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit ausweisen.

Hinsichtlich der durch neu zulässige bauliche Maßnahmen möglicherweise beeinträchtigten Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ ergab sich folgendes Bild: Insgesamt können nach Erhöhung der Grundflächenzahl und teilweiser Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu 2.424 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche durch Hauptanlagen (1.616 m<sup>2</sup>) und durch Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und Stellplätze (808 m<sup>2</sup>) neu in Anspruch genommen werden. Es ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet tatsächlich in dem rechnerisch zulässigen Maße in Anspruch genommen wird. In dem in 40 Jahren schrittweise gewachsenen Wohngebiet mit einer seit Jahren gefestigten Gebietsstruktur ist auf den bereits bebauten Grundstücken de facto nicht mit Neubaumaßnahmen zu rechnen. Daher wird insoweit von Maßnahmen zum Ausgleich abgesehen. Dies gilt auch für das bereits mit einer Baugenehmigung versehene Flurstück 114/1. Außerdem wird nach Planänderung im Gegenzug verhindert, dass das Flurstück 105 mit einer Größe von 4.586 m<sup>2</sup> als neue Erschließungsstraße voll versiegelt wird. Dies wäre nach dem noch geltenden Bebauungsplan zulässig.

Als ausgleichspflichtig wird die zusätzlich eröffnete Bebaubarkeit des Flurstücks 111 im Umfang von 337,5 m<sup>2</sup> angesehen. Dieses Grundstück ist überwiegend mit jungen Kiefern bestanden und bietet keinen Platz für Maßnahmen zum Ausgleich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grunde soll der Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Dafür soll eine Fläche aus dem Flächenpool der Stadt Gifhorn verwendet werden. Auf dem Flurstück 10 der Flur 8 von Wilsche wird eine 337,5 m<sup>2</sup> große Teilfläche einer ehemaligen, nunmehr abgebrannten Waldfläche zu einer Heidelandchaft aufgewertet werden.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der folgenden tabellarischen Zusammenfassung des Umweltberichts.

#### 4.1 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

	Bestand	Planungsziele
Art des Gebiets	Im Norden vorhandenes Reines Wohngebiet (WR), im Süden mit Gras bestandene Weidefläche (landwirtschaftliche Nutzfläche)	Weiterhin reines Wohngebiet, aber Verdichtung im Bestand, Erhaltung der landwirtschaftlichen Fläche
Art der Bebauung	Einfamilienhäuser als Einzelhäuser in offener Bebauung	Unveränderte Erhaltung
Erschließung	Faktisch von Norden, laut Plan von Süden	Anschluss an den nördlich vorhandenen Alten Kirchweg
Flächengröße	9,16 ha	Leichte Erweiterung durch Einbeziehung des Alten Kirchwegs im Norden.

#### 4.2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Bodenschutz	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Höhere Grundflächenzahl, daher bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Immissionen aus der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche werden durch Ausschluss der Bebauung mit emittierenden Anlagen ausgeschlossen
Wasserschutz	Schutz des Grundwassers,  Schutz der Oberflächengewässer	Das Grundwasser wird durch Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser angereichert. Ein vorhandener Wassergraben bleibt erhalten.
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhaltung von Lebensräumen; Erhaltung der Landschaft und ihres Erholungswertes;  Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft	Der waldähnliche Charakter des Gebiets (Nordhälfte) wird durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke in Verbindung mit Baumschutz durch gültige Baumschutzsatzung gesichert. Die durch zusätzliche Bebauung möglichen Eingriffe werden durch Aufforstung an anderer Stelle auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken ausgeglichen.

#### 4.3 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Mensch und Bevölkerung	Das vorhandene WR enthält Baugrundstücke in bevorzugter Wohnlage.	Die Nutzbarkeit der Fläche als WR ist aus der Sicht des Menschen positiv zu beurteilen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Das Plangebiet enthält: 27.831 m <sup>2</sup> Intensivgrasland = 30,37 % 22.788 m <sup>2</sup> Gärtnerisch gestaltete Fläche = 24,86 % 13.127 Anthropogen geprägter Kiefernforst = 14,32 % 5.508 m <sup>2</sup> Rodungen und Wiederaufforstungen = 6,01 %	Rund 76 % des Plangebiets sind mit Pflanzen bestanden. Es besteht die ortstypische Vielfalt von Kleinlebewesen. Im Wald sind auch wildlebende Tiere anzutreffen. Gesetzlich geschützte Arten sind – soweit ersichtlich – nicht vorhanden.
Boden	Folgende Versiegelung ist vorzufinden:	Ca. 21 % des Gebiets sind

	6.819 m <sup>2</sup> vollversiegelte Verkehrsfläche = 7,44 % 4.746 vollversiegelte Gebäudegrundflächen = 5,18 % 7.526 m <sup>2</sup> teilversiegelte/verdichtete Flächen = 8,21 %	anthropogen versiegelt, davon rund ein Drittel nur teilversiegelt. Wegen des relativ geringen Grades der Versiegelung sind die Folgen nicht schwerwiegend.
<b>Wasser</b>	Im Gebiet existiert ein funktionsfähiger Entwässerungsgraben mit 1.749 m <sup>2</sup> Ausdehnung	Der nicht versiegelte Boden ist gut durchlässig, so dass das Grundwasser aufgefüllt wird. Übersäunungen der Wiese wird durch den Graben vorgebeugt.
<b>Luft</b>	Die lokale Luftqualität ist unbeeinträchtigt.	
<b>Klima</b>	Das Klein-Klima ist unbeeinträchtigt.	
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>	Gebietsprägend sind die Ausläufer der angrenzenden Kiefernwälder mit Altholz Bestand, der dem Gebiet den Charakter einer Walsiedlung verleiht. Beim Bestand handelt es sich meist um Kiefern der mit anderem heimischen Baumarten sowie standortfremden Ziergehölzen durchsetzt ist.	Die Wohnhäuser sind von der Straße abgesetzt in den Wald hineingebaut. Das Landschaftsbild ist dadurch weitgehend erhalten.
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Die Bewohner des Gebiets genießen eine bevorzugte Wohnlage mitten in der Natur.	
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.	
<b>Wechselwirkungen</b>	sind nicht erkennbar	

#### 4.4 Voraussichtliche Beeinflussung der Schutzgüter (ohne Vermeidung, Minderung und Ausgleich)

Schutzgut	Beeinflussung	Bemerkungen	Bewertung*
<b>Mensch und Bevölkerung</b>	Die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird erhöht	Die Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein positives Ergebnis des Plans.	+
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	In dem insgesamt 91.650 m <sup>2</sup> großen Gebiet werden 2.424 m <sup>2</sup> bislang unbebaute Flächen zur Bebauung freigegeben. Es handelt sich überwiegend um Flächen mit (zum Teil schon gerodetem) Baumbestand.	Die zur Neubebauung freigegebenen Flächen machen zusammen nur 1,77 % des Gesamtgebiets aus. Miteiner Ausnutzung der de jure freigegebenen Bauflächen ist auf den bereits bebauten Grundstücken nicht zu rechnen. Ausgleichsrelevant sind nur Maßnahmen auf dem noch nicht bebauten Flurstück 111.	-
<b>Boden</b>	Eine Inanspruchnahme ist insbesondere auf den noch unbebauten Baugrundstücken 114 und 114/1 zu erwarten.	Der zusätzlich eröffneten Versiegelung ist die Aufgabe der Versiegelung des Feldwegs gegenüberzustellen.	-
<b>Wasser</b>	kein ausgleichsrelevanter Eingriff.	Kein Ausgleich erforderlich.	0
<b>Luft</b>	kein ausgleichsrelevanter Eingriff.	Kein Ausgleich erforderlich.	0
<b>Klima</b>	kein ausgleichsrelevanter Eingriff.	Kein Ausgleich erforderlich.	0
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>	kein ausgleichsrelevanter Eingriff.	Kein Ausgleich erforderlich.	0
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Es handelt sich um eine bevorzugte Wohnlage im Grünen mit guten Auswirkungen auf die Ge-	Die Wirkungen des Bebauungsplans für den Menschen sind positiv.	+

	sundheit des Menschen.		
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen	siehe oben	0
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen	siehe oben	0

*      Legende:	
--	= sehr erhebliche negative Beeinflussung
-	= erhebliche negative Beeinflussung
0	= unerhebliche oder keine Beeinflussung
+	= positive Beeinflussung
++	= sehr positive Beeinflussung

#### 4.5 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidung</b>	<b>Minderung</b>	<b>Ausgleich</b>
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Die durch Bebauung eintretenden Folgen sind nicht vermeidbar. Auf den bereits bebauten Grundstücken wird jedoch nicht mit zusätzlichen Baumaßnahmen gerechnet.	Geschützte Bäume sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Dies wird durch die Baumschutzsatzung gewährleistet. Für gefällte Bäume ist Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung zu leisten.	Der Ausgleich für die zu erwartende, noch nicht genehmigte Bebauung erfolgt durch Aufwertung einer abgebrannten Waldfläche zu einer Heidelandschaft in einer Größenordnung von 337,5 m <sup>2</sup> .
<b>Boden</b>	Die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen ist unvermeidbar, soweit Neubaumaßnahmen erfolgen.		Ein Ausgleich wird nicht als erforderlich angesehen, da eine mindestens gleich große Versiegelungsmöglichkeit an anderer Stelle aufgegeben wird.
<b>Wasser:</b> - Grundwasser	In der Planurkunde wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Regenwasser zur Versickerung gelangen soll. Dies entspricht der Vorgehensweise im Bestand.	Durch die vorgesehene Versickerung von Regenwasser wird die Ableitung in die Kanalisation vermieden.	Etwilige Beeinflussungen sind unerheblich. Ein Ausgleich ist insoweit nicht erforderlich
- Oberflächen-gewässer	Der vorhandene Entwässerungsgraben wird durch Festsetzung als Bestand geschützt.		
<b>Luft</b>	Keine Beeinträchtigung		
<b>Klima</b>	Keine Beeinträchtigung		
<b>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</b>	Keine Beeinträchtigung		
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Keine Beeinträchtigung		
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Keine Beeinträchtigung		
<b>Wechselwirkungen</b>	Nicht erkennbar.		

#### 4.6 Prognose der Umweltentwicklung bei Plandurchführung und Nichtdurchführung (Null-Variante), geprüfte Planungsvarianten

Planinhalt	Prognose bei Plandurchführung	Prognose bei Nichtdurchführung	Geprüfte Varianten
<b>Reines Wohngebiet: Standort</b>	Die vorhandene Bebauung im Wohngebiet wird sehr maßvoll ergänzt.	Die Baulücken im Plangebiet sind auch im vorhandenen Plan als Bauland ausgewiesen, die Erschließung wäre jedoch bei Einhaltung der Festsetzungen des Plans nicht gesichert. Damit würde wertvolles Bauland ungenutzt bleiben müssen.	Für die Ergänzung der vorhandenen Bebauung kommen andere Standorte nicht in Frage.
<b>Art der Nutzung</b>	Es bleibt beim Reinen Wohngebiet nach der BauNVO (WR) unter Umstellung auf die BauNVO 1990.	Die vorhandene Wohnnutzung könnte nicht ergänzt werden. Der Feldweg müsste als Erschließungsstraße ausgebaut werden.	Da im Gebiet nur Wohnhäuser vorhanden sind, wurde davon abgesehen, das Gebiet als WA festzusetzen.
<b>Alte Dorfstraße als Erschließungsstraße anstelle der Erschließung von Süden.</b>	Die Versiegelung des vorhandenen Feldwegs im Süden unterbleibt. Der alte Kirchweg bleibt unverändert.	Bei Vollzug des ungeänderten Plans müsste eine neue Erschließungsstraße gebaut werden.	Anstelle der Süderschließung kommt nur die Nutzung des vorhandenen Alten Kirchwegs in Frage.
<b>Fläche für die Landwirtschaft mit Ausschluss jeglicher Bebauung außer von Pferdeunterständen</b>	Nutzung und Landschaftsbild bleiben erhalten. Es kommen keine Gebäude hinzu.	Ohne Ausschluss der Bebauung könnten größere landwirtschaftliche Vorhaben errichtet werden.	keine

#### 4.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung (Datengrundlagen, verwendete technische Verfahren, ggf. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben)

Datengrundlagen	Herkunft, Qualität
Allgemeine Datengrundlagen	Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995
Gebietsbezogene Datengrundlagen	Erfassung der Biotoptypen durch aktuelle Begehung und Kartierung
Lücken und fehlende Erkenntnisse	Die örtliche Grundwassersituation wurde nicht gezielt überprüft, da die allgemeinen Kenntnisse als ausreichend angesehen wurden.

#### 4.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Voraussichtliche Auswirkung gemäß Tab. 4	Wie soll überwacht werden?	Wer?	Wann?
<b>Entfernung von Tieren und Pflanzen, Einschränkung der biologischen Vielfalt</b>	Prüfung der betroffenen Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden nach Ablauf von zwei Jahren auch durch Rückkopplung mit der unteren Naturschutzbehörde und mit der unteren Forstbehörde.	Stadt Gifhorn: Fachbereich Planung und Bauordnung	Einmalig zwei Jahre nach Inkraftsetzung der 1. Änderung des B-Plans
<b>Versiegelung des Bodens und Folgen für das Grundwasser</b>	Anfrage bei der unteren Wasserbehörde, ob neue Erkenntnisse vorliegen	Stadt Gifhorn Fachbereich Planung und Bauordnung	Einmalig zwei Jahre nach Inkraftsetzung der 1. Änderung des B-Plans

## C) Planungsinhalte / Festsetzungen

Folgende Änderungen sind erforderlich:

- Das Erschließungssystem muss der tatsächlich eingetretenen Entwicklung angepasst werden. Die Erschließung der Baugrundstücke soll nunmehr von Norden her über den Alten Kirchweg erfolgen. Die Möglichkeit, die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 106 – 118 der Flur 2 von Süden (z.B. zur Anlieferung) mit dem eigenen Kfz anzusteuern, soll durch Belastung der Fläche (Flurstücks-Nr. 105 der Flur 2) mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger gesichert werden.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung müssen aktualisiert werden.
- Die textlichen Festsetzungen müssen den Möglichkeiten des Baugesetzbuchs entsprechend überarbeitet werden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung muss berücksichtigt werden.
- Die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans sollen insgesamt auf die Inhalte der neuesten Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) umgestellt werden.
- Es soll geregelt werden, dass anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken versickert wird.
- Zum Schutze des Landschaftsbildes und zum Schutze des Wohngebietes vor Immissionen soll die südlich gelegene Fläche für die Landwirtschaft von der Bebauung freigehalten werden.

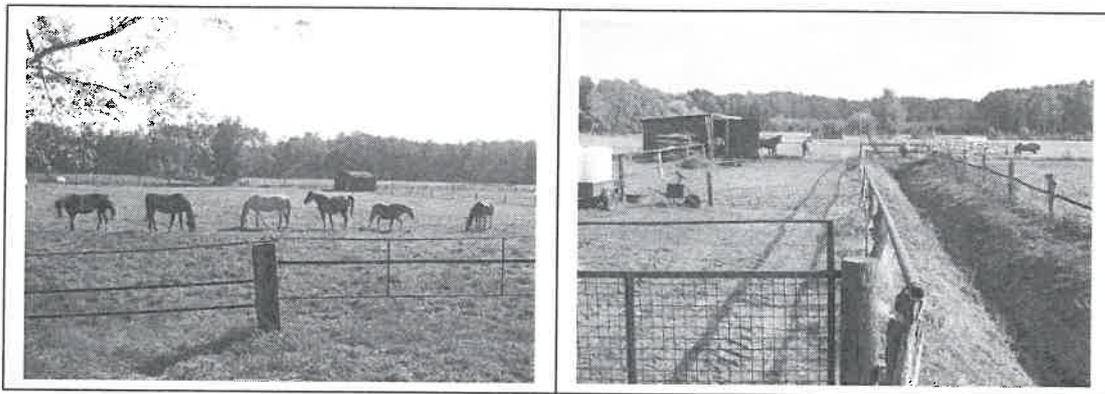
### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich Landwirtschaft

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans hat sich über die letzten knapp vier Jahrzehnte ein Wohngebiet entwickelt, das sowohl nach den Festsetzungen des Plans wie auch seiner Eigenart nach einem reinen Wohngebiet entspricht. Im Gebiet befinden sich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser sowie dazugehörige Nebenanlagen. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gibt es genauso wenig wie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

An dem Status der Art der baulichen Nutzung soll festgehalten werden, so dass die im Geltungsbereich der ersten Änderung des B-Plans liegenden Baugrundstücke auch fernerhin als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die sich dem Wohngebiet südlich anschließende Fläche für die Landwirtschaft wird überwiegend auch in Zukunft als eine solche festgesetzt. Diese Flächen werden in erster Linie zur Haltung von Pferden genutzt (siehe Fotos vom September 2006). Ein besonderes Merkmal der Pferdehaltung sind die vereinzelt auf den großzügigen Grünlandflächen. Dieses landschaftlich sehr reizvolle Bild soll erhalten bleiben;

an der Nutzung des Grundlandes soll nichts geändert werden. Daher wird die Fläche zum einen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Zum anderen wird über textliche Festsetzung geregelt, dass die Landwirtschaftsfläche von einer Bebauung freizuhalten ist. Kleine Pferdeunterstände mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,0 m sollen hier passend zur aktuellen Nutzung für die Pferdehaltung zulässig sein. Durch die einschränkenden Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf der landwirtschaftlichen Fläche (nur Pferdeunterstände sind zulässig) erfüllt der Bebauungsplan auch für diese Teilfläche die Voraussetzungen eines qualifizierten Plans. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine aus Fördermitteln mit Eichen aufgeforstete Fläche mit einer Größe von 3.613 m<sup>2</sup>, die als Wald festgesetzt wird.



Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan geändert, indem das zulässige Maß der baulichen Nutzung des östlichen Teils des Plangebietes erhöht wird. Hinsichtlich der Festsetzung eines höheren Maßes der baulichen Nutzung war die vorhandene Bebauung des Flurstücks 113 der Flur 2 maßstabbildend. Mit einer Grundfläche von 360 m<sup>2</sup> entspricht die Bebauung dieses Baugrundstücks einer Grundflächenzahl von 0,11. Hier und in der Nachbarschaft wurde dennoch die GRZ auf 0,1 begrenzt, da diese Festsetzung angesichts sehr großzügiger Grundstücke eine ausreichend hohe bauliche Nutzung erlaubt. Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 113 genießt jedoch auf der Grundlage seiner Baugenehmigung Bestandsschutz. Einzelheiten zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

Tabelle: Zulässiges Maß der baulichen Nutzung im Reinen Wohngebiet vor und nach der 1. Änderung des Bebauungsplans

Flurstücks-Nr.	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	GRZ nach geltendem Recht	Rechnerische Grundfläche in m <sup>2</sup> nach geltendem Recht	GRZ gem. 1. Änderung des B-Plans	Rechnerische Grundfläche in m <sup>2</sup> gem. 1. Änderung des B-Plans	Geplante Änderung der zulässigen Grundfläche in m <sup>2</sup>
92/2	911	0,2	182	0,2	182	0
92/4	1.945	0,2	389	0,2	389	0
93/1	1.233	0,2	247	0,2	247	0
93/2	1.280	0,2	256	0,2	256	0
92/5	3.003	Nach § 34	ca. 601	0,2	601	0

		BauGB:				
93/3	3.531	0,2	706	0,2	706	0
97	1.277	0,2	255	0,2	255	0
98	1.330	0,2	266	0,2	266	0
99	1.369	0,2	274	0,2	274	0
100/2	1.599	0,2	320	0,2	320	0
106	486	0,2	97	0,25	121	+ 24
107	1.037	0,2	207	0,25	259	+ 52
108	1.383	0,2	277	0,25	346	+ 69
109	1.712	0,1	171	0,2	342	+ 171
110	1.807	0,1	181	0,2	361	+ 180
111	2.250	0,1	225	0,2	450	+ 225
112	2.388	0,1	239	0,2	478	+ 239
113	3.324	0,05	166	0,1	332	+ 166
114/1	2.381	0,05	119	0,1	238	+ 119
114/2	3.942	0,05	197	0,1	394	+ 197
115/1	1.056	0,05	53	0,1	106	+ 53
115/2	3.088	0,05	154	0,1	308	+ 154
118	4.775	0,05	239	0,1	478	+ 239
<b>SUMMEN</b>	<b>47.107</b>		<b>5.821</b>		<b>7.709</b>	<b>1.888*</b>

\* Die Fläche von 1.888 m<sup>2</sup> entspricht nicht der Größe der ausgleichsrelevanten Fläche, weil hierin nicht die tatsächlich bereits bebaute Fläche berücksichtigt ist.

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken wird in der Regel durch ein vordere und eine hintere Baugrenze geregelt. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich weitgehend an den Regelungen des geltenden Bebauungsplans. Im Einzelfall mussten jedoch Änderungen aufgrund von nach Inkraftsetzung des Plans neu errichteten Gebäude vorgenommen werden, mit denen neue Tatsachen geschaffen wurden. Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 97, 98, 99 sowie 109 bis 112 der Flur 2. Bei den Flurstücken 106, 107 und 108 der Flur 2 wird keine rückwärtige Baugrenze festgesetzt, weil die Baugrundstücke vergleichsweise klein sind und die Gebäude, stets unter Beachtung der Abstandsvorschriften, nah an die südliche Grundstücksgrenze heranrücken können sollen. Der Verzicht auf die hintere Baugrenze entspricht im übrigen der Regelung im geltenden Bebauungsplan. Bei dem Flurstück 92/5 der Flur 2 wird um das bestehende Wohnhaus herum im ausreichenden Abstand ein Baufenster, bestehend aus Baugrenzen, gezogen. Die Festsetzung eines vergleichsweise einengenden Baufensers ist aufgrund der Größe des Baugrundstücks städtebaulich erforderlich.

## 3. Bauweise

Innerhalb des Wohngebietes ist eine offene Bauweise in Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies entspricht der ortsüblichen städtebaulichen Situation von Neubokel. Mit Blick auf das intakte Ortsbild soll daran festgehalten werden.

#### 4. Verkehr

Wie bereits dargelegt, wird im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert, dass der Alte Kirchweg als Haupterschließungsstraße für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 106 bis 118 dient. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bereich des Alten Kirchwegs wird nur die tatsächliche Situation nachvollzogen, wie sie sich im Zuge der vergangenen vier Jahrzehnte seit Ertaufstellung des Plans ergeben hat. Der vom Alten Kirchweg zwischen den Flurstücken 100/2 und 106 nach Südosten abzweigende Weg (Flurstück 105), der im geltenden B-Plan als Erschließungsstraße festgesetzt war, soll nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden. Der Wirtschaftsweg soll aber in seiner Form und Art erhalten bleiben und den Anwohnern auch in Zukunft im Falle notwendiger rückwärtiger Anlieferungen zu Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist. Zu den Anwohnern gehören auch die Nutzer der landwirtschaftlichen Fläche und die Bediensteten der für den Wald zuständigen Forstbehörde.

#### 5. Grünflächen und Bäume / Spielplätze

Von der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen wird abgesehen, da das Grünflächenangebot auf den privaten Grundstücken bei einer GRZ zwischen 0,1 und 0,25 hoch ist und das Wohngebiet in eine reichhaltige Wald- und Erholungslandschaft eingebettet ist.

Grundsätzlich sind im Plangebiet Bäume mit mindestens 25 cm Stammdurchmesser oder 80 cm Stammumfang, gemessen 100 cm über dem Erdboden, durch die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Gifhorn – **Baumschutzsatzung (BSS)** unter Schutz gestellt. Von der Baumschutzsatzung werden demnach alle im Plan als Bestand gekennzeichnete Bäume erfasst. Zum einem großen Teil haben diese geschützten Bäume im Übergang zur teils freien, teils waldgeprägten Landschaft eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grunde werden die für das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäume als zu erhalten festgesetzt (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Da es bei der Festsetzung um einen Erhaltungsschutz aus städtebaulichen Gründen geht, werden insbesondere die an der Grenze zum freien Landschaftsraum stehenden Bäume geschützt. Demzufolge ist anders als bei der Baumschutzsatzung die Lage des Baumes noch wichtiger als der Stammumfang oder -durchmesser.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Das Planänderungsgebiet ist vollständig an die Medien angeschlossen (Strom-, Wasserversorgungs- und -entsorgungsnetz). Es bedarf keinerlei weiterer Leitungen. Die Müllabfuhr erreicht das Wohngebiet über den Alten Kirchweg.

## **7. Altlasten / Immissionsschutz**

Aus Sicht der unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gifhorn sowie anderer für Fragen zu Altlasten und Immissionsschutz einschlägiger Behörden haben sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine besonderen Hinweise ergeben. Da das südlich an das Wohngebiet angrenzende und als landwirtschaftliche Fläche festgesetzte Grünland noch für extensive Tierhaltung (Pferdehaltung) genutzt wird, können nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 09.08.2006 gelegentlich Geruchsimmissionen im Wohngebiet auftreten. Geruchsimmissionen können auch dadurch auftreten, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unter Feldberegnung stehen; mit diesbezüglichen Immissionen in das Baugebiet hinein ist während der Betriebes zu rechnen. Die genannten Immissionen sind ortsüblich. Um sicherzustellen, dass keine wesentlichen Geruchsimmissionen (z.B. durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen wie einem Schweinmastbetrieb) zu befürchten sind, regelt der Bebauungsplan, dass die landwirtschaftliche Fläche von Bebauung freizuhalten ist. Um zugleich die nicht störende extensive Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche in der angesprochenen Art und Weise zu sichern, sind Pferdeunterstände mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Alten Kirchwegs muss der Schutz des Wohngebietes durch Anwendung des Gebots der Rücksichtnahme gelöst werden, sofern auf dieser Fläche landwirtschaftliche Vorhaben errichtet werden sollen, von denen für das Wohngebiet unzumutbare Emissionen ausgehen könnten.

## **8. Sonstige Hinweise / Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer örtlichen Bauvorschrift der Stadt Gifhorn für die Ortslage Neubokel, bekannt gemacht am 31.07.2003 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn. Diese gilt weiterhin neben den Festsetzungen des Bebauungsplans fort. Die Bauvorschrift unterscheidet zwischen dem historischen Ortskern von Neubokel und dem äußeren Siedlungsbereich, zu dem das Plangebiet des Bebauungsplans gehört. Die Satzung regelt die Gestaltung von Gebäuden mit ihren Dächern und Materialien, Werbeanlagen und die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen. Sie ist uneingeschränkt zu beachten.

## **9. Textliche Festsetzungen**

*1. Für den gesamten Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).*

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dem Plangebiet auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April

1993 (BGBl. I S. 466), zugrunde gelegt. Somit ist die aktuelle Fassung der BauNVO für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben heranzuziehen.

*2. Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Zeitpunkt der rechtsverbindlichen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans vorhandene Baugrundstücke bleiben von dieser Vorschrift unberührt (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).*

Durch diese Festsetzung soll eine städtebaulich nicht erwünschte und zugleich nicht ortsbildverträgliche kleinteilige Parzellierung von Grundstücken mit jeweiliger Einzelhausbebauung verhindert werden. Eine zu kleinteilige Baustruktur würde sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild stören. Daher muss die Mindestgröße von Baugrundstücken 1.500 m<sup>2</sup> betragen.

*3. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans ist das Flurstück 105 der Flur 2 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Trotz Änderung des Erschließungskonzepts soll auch zukünftig die Möglichkeit bestehen, die Baugrundstücke auf den Flurstücken 106 bis 118 rückwärtig mit dem Kfz anzufahren. Diese Möglichkeit muss auch den Nutzern der südlich an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie den Bediensteten der Forstbehörde eingeräumt werden. Außerdem soll der Weg auch Spaziergängern offen stehen. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass das bereit als Weg vermessene und abgetrennte Flurstück 105 mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Das Flurstück 105 befindet sich im Eigentum der Stadt Gifhorn, so dass bei der Wahrnehmung der Geh- und Fahrrechte keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

*4. Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans sind die Flurstücke 96 und 92/3 der Flur 2 mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).*

Entsprechend der heutigen Erschließungssituation sollen auch zukünftig die privaten Flurstücke 96 und 92/3 der Flur 2 als Zufahrtsweg zu den angrenzenden Baugrundstücken dienen. Daher sind diese mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

*5. Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung von mindestens an einer Seite offenen Unterständen mit einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).*

Wie bereits im Abschnitt zur Art der baulichen Nutzung und im Abschnitt zum Immissionsschutz dargestellt, soll ein südliches Heranrücken von störenden landwirtschaftlichen Nutzungen an das Wohngebiet verhindert werden. Zu diesem Zwecke wurde ge-

regelt, dass die landwirtschaftliche Fläche von der Bebauung freizuhalten ist. Um die aktuelle extensive Nutzung zur Pferdehaltung auch in Zukunft zu gewährleisten, muss und wird für die Fläche zugleich geregelt, dass zu diesem Zwecke erforderliche Unterstände zulässig sind, soweit sie eine maximale Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> und eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

## **10. Textliche Hinweise ohne Normcharakter**

*1. Anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des reinen Wohngebietes sollte grundsätzlich auf den Baugrundstücken versickert werden.*

In der Straße „Alter Kirchweg“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden, dessen Kapazität begrenzt ist. Weitere Anschlüsse daran sind möglich, aber nicht erwünscht. Aus diesem Grunde soll das auf Dächern und sonst wie versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Versickerung auf den Baugrundstücken haben die Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

*2. Im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Gifhorn - Baumschutzsatzung (BSS) vom 20.12.1993.*

Die Baumschutzsatzung ist bekannt gemacht im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn vom 20.12.1993.

*3. Im Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplans gilt für bauliche Anlagen die örtliche Bauvorschrift der Stadt Gifhorn für den Ortsteil Neubokel vom 31.07.2003.*

Die örtliche Bauvorschrift der Stadt Gifhorn ist bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis Gifhorn vom 31.07.2003.

## **D) Realisierung der Planung**

### **1. Durchführung der Erschließung**

Das Gebiet ist über den Alten Kirchweg bereits erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Kosten / Finanzierung**

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Gifhorn. Im übrigen sind keine Kosten erkennbar.

## E) Flächenbilanz

Fläche	Fläche (m <sup>2</sup> )
Reine Wohngebiete	47.637
Fläche für die Landwirtschaft	31.831
Waldflächen	3.613
Verkehrsfläche	6.819
Entwässerungsgraben	1.750
	<b>91.650</b>

Gifhorn, den 20.03.2007



Birth  
Bürgermeister

