



Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 5
„Kaiserholz“, Neufassung, Teilbe-
reich 2, Ortschaft Neubokel

Datum 26.04.2016

Inhalt

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

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

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

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

C) Umweltbericht

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

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

E) Flächenbilanz

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Für das Gebiet der Stadt Gifhorn und somit auch in den Ortschaften besteht derzeit eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Baulandflächen, die während der letzten Jahre im Nordwesten des Stadtgebietes erschlossen wurden, sind weitestgehend ausgeschöpft. Es ist daher erforderlich, geeignete Flächen für weitere Wohnbebauungen zu erschließen. Dies kann auch in der Ortschaft Neubokel, wenn auch in beschränktem Maße, erfolgen. Hier soll insbesondere der jungen Generation die Möglichkeit einer Bebauung in ihrem Heimatort gegeben werden.

Rechtsgrundlagen hierfür sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.960 m² und liegt nördlich der Straße Kaiserholz am westlichen Ortsausgang von Neubokel. Die dort befindlichen Grundstücke sind entlang der Straße vollständig bebaut. Die übrigen Grundstücksteile werden gärtnerisch genutzt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Für das konkrete Plangebiet sind dem RROP 2008 keine besonderen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zu entnehmen; es ist vielmehr als Siedlungsfläche dargestellt. Im Süden (Bereich der Aller) direkt angrenzend sind folgende Gebietsdarstellungen:

-Vorranggebiet Hochwasserschutz, -Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, -Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -Von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet, -Vorbehaltsgebiet Erholung. Entlang der Straße Kaiserholz verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Plangebietbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan 1977, der 1978 rechtsverbindlich wurde, als „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Grundflächenzahl 0,2 dargestellt.

5. Fachplanungen

Der Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Gifhorn (2002) führt die Straße Kaiserholz aufgrund ihrer untergeordneten Funktion als reine Anliegerstraße bzw. Straße für den landwirtschaftlichen Verkehr nicht ausdrücklich auf.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 weist den Bereich als Siedlungsgebiet aus. Eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze empfohlen. Eine landschaftstypische Eingrünung des Siedlungsrandes wird ebenfalls empfohlen.

Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Der bisher geltende Bebauungsplan „Kaiserholz“ vom 29.11.1977 setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 bei II-geschossiger Bauweise fest.

7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine rückwärtige Bebauung in diesem Ortsbereich Neubokels ermöglicht werden. Hierdurch soll dem Wunsch der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland für ihre nachfolgenden, jungen Generationen entsprochen werden. Eine Variantenuntersuchung ist aufgrund der großen Baulandnachfrage im Ort Neubokel und der aktuellen Verfügbarkeit der Flächen nicht erforderlich.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der bisherigen Festsetzung und der vorhandenen Nutzung wird der Planbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um die bisher vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung möglichst wenig zu beeinträchtigen sind die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ebenso sind - bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen worden.

Diese Nutzungen sind meist mit einem größeren Flächenbedarf sowie einem hohen Zu- und Abgangsverkehr durch Mitarbeiter und Besucher verbunden und würden entsprechende Störungen der in diesem Bereich vom Wohnen geprägten, dörflichen Strukturen bewirken. Auch sind entsprechende Einrichtungen (Sportanlagen, Dorfgemeinschaftshaus, Festplatz, Feuerwehr, Spielplatz usw.) bereits auf den Gemeinbedarfsflächen am Schäferdamm ansässig und sollen auch weiterhin diesem Bereich vorbehalten bleiben.

Diese Festsetzungen erfolgen, da die betreffenden Nutzungen wie z.B. Kirchen, Schulen, Sporteinrichtungen, Wohnheime, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen oder Tankstellen aufgrund ihrer hohen Frequentierung eine zu große Störung der Wohnnutzung in diesem Dorfbereich bedeuten würden. Auch würde die Erschließung über die Straße Kaiserholz, die nur von Anliegern und ortsansässigen Landwirten genutzt wird, den zu erwartenden Kfz-Verkehr zu diesen Einrichtungen nicht aufnehmen können.

Auch könnten die mit einigen dieser Nutzungen verbundenen „Randerscheinungen“ wie z.B. Park-Such-Verkehr, Schlagen von Autotüren oder laute Rufe und Unterhaltungen von Besuchern der erwähnten Einrichtungen zu weiteren Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen und somit den Wohnwert des Gebietes schmälern.

Besonders Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden oft außerhalb der üblichen Arbeitszeiten (abends, an Wochenenden) aufgesucht, wenn für einen Großteil der Bevölkerung nach einem Arbeitstag die Erholungszeit ansteht. Störungen werden dann als erheblich lästiger empfunden als zu üblichen Arbeitszeiten tagsüber.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind zulässig, da sich diese nur in kleinen Größenordnungen bewegen (können) und somit keine entsprechenden Störungen hervorrufen, wie die ausgeschlossenen Nutzungen. Ausnahmsweise können sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Mit diesen Festsetzungen soll ermöglicht werden, am Wohnort ein Handwerk bzw. Gewerbe ausüben zu können, das allerdings keine Emissionen verursachen und zu keinen Störungen der Wohn-Nachbarschaft führen darf. Hierzu zählen z.B. Fotografen, Schneiderei / Änderungsschneiderei, Buchbinder, Goldschmiede, Uhrmacher, Konditoren oder Zahn-techniker.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, Wettbüros, Betriebe mit sexuell ausgerichteter Nutzung sowie Räumlichkeiten zur Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen folgen insb. den Empfehlungen des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Gifhorn von 2013. Darin wird empfohlen, lediglich in bestimmten Stadtbereichen (z.B. im Heidland) Vergnügungsstätten zuzulassen. Die Ortslagen sollten von Vergnügungsstätten frei bleiben, um den vorhandenen dörflichen Charakter nicht zu gefährden.

In Wohngebieten sind Vergnügungsstätten zwar nicht zulässig; da jedoch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können, erfolgt zur Klarstellung eine entsprechende Festsetzung. Betriebe, wie z.B. Bordelle, Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen oder Wohnungsprostitution fallen als Gewerbebetriebe eigener Art nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten. Aufgrund ihrer ähnlichen Auswirkungen und Störungen des Wohnens sind sie im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen. Denn diese Einrichtungen würden diesen vom Wohnen geprägten Bereich am Dorfrand nicht unerheblich stören und somit zu städtebaulichen Spannungen führen. Insbesondere typische Randerscheinungen dieser Nutzungen (wie Lärmbelästigungen während der Nachtzeit durch Zu- und Abgangsverkehr und das Verhalten der Besucher, Vermüllung, Vandalismus) können zu städtebaulichen Konflikten führen und in das dörfliche Wohngebiet hineinwirken. Da der Erhalt der dörflichen Strukturen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist, soll mit dem Ausschluss der problematischen Nutzungen der beschriebenen möglichen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus sind ortsgestalterische Gründe für die Reglementierung von Vergnügungsstätten heranzuziehen. Denn diese Nutzungen zeichnen sich häufig durch eine sehr auffällige Aufmachung aus und beeinträchtigen somit auch das Straßen- und Dorfbild. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund der vor einigen Jahren durchgeführten Dorferneuerung Neubokel. Aus der Dorferneuerung resultiert vor allem eine dorfwerte Gestaltungssatzung. Das mit diesen Regelungen gewünschte Dorfbild könnte durch die Zulassung von Vergnügungsstätten und deren auffällige Gestaltung wiederum gestört werden.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ, gem §19 BauNVO) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt, da die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoss festgelegt wurde. Mit Ausdehnung der Baugrenzen wurde die ursprüngliche Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen reduziert. Dies orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen im Plangebiet selbst bzw. seiner Umgebung und stellt einen Kompromiss zwischen Nachverdichtung und Rücksichtnahme zu den rückwärtig angrenzenden Anliegern dar. Hier war abzuwägen zwischen dem Interesse der Eigentümer an einer weiteren baulichen Nutzung ihrer großen Grundstücke sowie dem Interesse der angrenzenden Anlieger an einer Wahrung des Gebietscharakters. Insofern erscheint die Ausdehnung der Baugrenzen bei gleichzeitiger Reduzierung der baulichen Höhe ein praktikables und beiden Interessen gerecht werdendes Abwägungsergebnis.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude, wobei maximal eine Wohnung je angefangene 600 m² Grundstücksfläche erstellt werden darf. Dies orientiert sich an der benachbarten Bebauung mit den überwiegend typischen Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit soll vermieden werden, dass eine zu große bauliche Dichte mit kleinen Wohneinheiten entsteht, die dem Charakter des Dorfes Neubokel in diesem Bereich widersprechen würde.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Als Ausnahme können Nebenanlagen bis zu einer Größe von 15 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze platziert werden. Dabei darf die Baugrenze um nicht mehr als 3 m überschritten werden. Hierdurch sollen die vorhandenen, möglichst ungestörten Gartenbereiche wie bisher erhalten bleiben. Zur Wahrung des bisherigen, dörflichen Straßenbildes sind diese Festsetzungen ebenfalls erforderlich.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Kaiserholz erschlossen, die in die Dorfstraße mündet. Die Dorfstraße gehört als Kreisstraße 34 zum überörtlichen Verkehrsnetz und verbindet Neubokel direkt mit der Ortschaft Wilsche im Norden sowie über die B 188 im Süden mit der Kreisstadt Gifhorn.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden zusätzliche Baurechte geschaffen. Bereits heute könnte bei Ausschöpfung bestehender Baurechte eine geringe Nachverdichtung von 2-3 Wohnhäusern oder Anbauten erzielt werden. Mit diesem Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, insg. ca. 6 Wohngrundstücke herauszuteilen und zu bebauen. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße Kaiserholz könnte somit insgesamt um ca. 42 Pkw-Fahrten zunehmen (unter Annahme von Einzel- und Doppelhäusern; 3 Personen je WE; 3,5 Wegen pro Person). Im Vergleich dazu würde die Ausschöpfung der derzeitigen Baurechte bereits ca. 21 Pkw-Fahrten mehr bedeuten. Es könnte also eine faktische Steigerung von ca. 21 Pkw-Fahrten durch die Ausweitung der Baurechte erfolgen.

Jedoch handelt es sich hierbei nicht um ein Neubaugebiet im herkömmlichen Sinn, sodass nicht davon auszugehen ist, dass alle Baurechte zeitgleich ausgeschöpft werden und der Zusatzverkehr abrupt auftritt. Vielmehr dürfte die weitere bauliche Entwicklung erst nach und nach eintreten, je nach Bauwunsch der jeweiligen Grundstückseigentümer, sodass auch der Zusatzverkehr erst nach und nach einsetzen dürfte.

Auch durch die westlich des Plangebietes vorgesehene Bauleitplanung ist keine unzumutbare Verkehrsbelastung der Straße Kaiserholz und deren Anlieger zu erwarten. Bei den benachbarten Planungen handelt es sich lediglich um ein dörfliches Wohngebiet mit ca. 4-5 Wohneinheiten auf großen Grundstücken. Der daraus resultierende Zusatzverkehr entspricht dem wie er bei einer Innenentwicklung in Dörfern (z.B. durch Teilung großer Grundstücke, Umnutzung von Hofstellen) üblich sein dürfte. Zudem ist davon auszugehen, dass nicht sofort alle neu geschaffenen Baurechte ausgeschöpft werden.

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das über das für eine Ortschaft wie Neubokel und deren eigene Innenentwicklung übliche Maß hinausginge, ist daher nicht zu erwarten. Neue Verkehrsanlagen sind durch die Planung nicht erforderlich.

3. Grünflächen / Spielplätze

Grünflächen und Spielplätze sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im nördlich angrenzenden Wohngebiet am Tuunkamp befindet sich ein Spielplatz; weitere Spiel- und Aufenthaltsbereiche befinden sich im nahen Dorfkern am Schäferdamm.

Westlich und südlich des Plangebietes schließt die freie Landschaft mit Waldflächen, Weiden und landwirtschaftlichen Flächen sowie dem Auenbereich der Aller an. Der vorhandene bzw. künftige Ortsrand bildet gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet im Westen bzw. dem Naturschutzgebiet im Süden.

4. Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im bisherigen Siedlungsbereich der Ortschaft Neubokel. Entsprechend der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung sowie unter Berücksichtigung der umliegenden dörflichen Nutzungen soll der Plangebietsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Mögliche Begleiterscheinungen der benachbarten Landwirtschaft, wie Lärm, Gerüche, Staubentwicklung oder dergleichen, wie sie typischerweise in einem dörflichen Siedlungsbereich durch landwirtschaftliche Betriebe entstehen, sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich zu tolerieren.

5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Sämtliche, für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und können entsprechend erweitert werden.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Zentrale Entwässerungskanäle (in der Straße Kaiserholz als Mischwasserkanal) sind im Plangebiet vorhanden. Hierzu wird auf die „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Gifhorn“ vom 18.06.2012 sowie nachfolgende Änderungen verwiesen. (Diese können bei Bedarf bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.)

Niederschlagswasser / Versickerung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, der voll erschlossen ist. Im Straßenzug Kaiserholz verläuft ein Mischwasserkanal, der neben Schmutzwasser der Anlieger auch Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche aufnimmt.

Hinweise an die Bauinteressenten:

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich.

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist generell auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser verbleibt gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) beim Grundstückseigentümer.

Auf allen privaten Grundstücksflächen sind daher geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers herzustellen. Die Versickerungsanlagen sind dabei gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) anzulegen.

Die untere Wasserbehörde (Landkreis Gifhorn) hat darauf hingewiesen, dass die Versickerung des Regenwassers breitflächig oder in Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen zu besorgen ist. Reine Rigolenversickerungen sind nach DWA-A 138 nur für Dachflächen und auch nur für solche Dachflächen ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen zulässig.

Die Versickerungsanlagen müssen bereits vor der Errichtung der Wohngebäude fertig gestellt sein um die Wasserhaltung während der Bauphase zu gewährleisten.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers von Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, wie die Versickerung auf dem Baugrundstück erfolgen wird. Dabei sind die Arbeitsblätter der DVWK (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.), hier insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005, zu beachten.

Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen, das die Darstellung und Erläuterung der Anlagen gemäß der Bauvorschriften beinhalten muss.

Bei unterkellerten Bauweise ist zu prüfen, ob der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne) ist.

Diese Bestimmungen werden für dieses Baugebiet und die hier vorgesehene, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers für erforderlich und zweckmäßig angesehen, da auf diese Weise eine rechtzeitige und sorgfältige Planung und Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken erzielt werden kann.

Durch diese Maßnahmen kann ein weitestgehender Hochwasserschutz nach heutigen Standards im Plangebiet gewährleistet werden.

Versorgungsleitungen

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die bereits im Plangebiet gelegenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Versorgungsträger.

Private Neuanschlüsse sind rechtzeitig durch die jeweiligen Bauherren mit den Versorgungsträgern und der Stadt Gifhorn abzustimmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gibt die Ermächtigung, die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festzusetzen. Es wurde daher festgesetzt, dass aus Gründen des Ortsbildes alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Die Trassenführung hat dabei innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. Da die Telekommunikationsleitungen im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden sind, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Änderung initiiert.

Die gewählten Festsetzungen entsprechen den rechtlichen Regelungen. In § 68 Abs. 3 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist geregelt, dass die unterirdische Verlegung gegenüber einer oberirdischen Vorrang genießt.

Nach Abwägung der Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und der städtischen Belange ist nur eine unterirdische Verlegung vertretbar. Den städtebaulichen Belangen (Entwicklung bzw. Beibehaltung eines ansprechenden Orts-, Straßen- und Siedlungsbildes) und den Belangen der Kommune insbesondere als Wegebausträger (Gestaltungsfreiheit des Straßenraumes, Verkehrssicherheitspflicht, Sicherstellung einer zuverlässigen Versorgung mit Telekommunikationsanlagen) wird gegenüber privatwirtschaftlichen Interessen einzelner Betreiber mehr Gewicht beigemessen.

Zudem sind Freileitungen erheblich störanfälliger (z.B. durch Sturm, Schnee, Eisbildung, Blitzschlag und sonstige Beschädigungen) und können somit auch nicht im Interesse eines verantwortungsvoll und kosteneffizient handelnden Unternehmens liegen.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und ist über die im Plangebiet vorhandenen Wasserleitungen (DN 100) und Hydranten ausreichend sichergestellt.

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die öffentlichen Straßen sind in dem Plangebiet so dimensioniert, dass die Müllentsorgung ungehindert stattfinden kann.

Die Nutzer der Grundstücke - insbesondere im Bereich einer privaten Erschließung - haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) in den Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Das Gebiet ist bisher wohnbaulich genutzt. Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten oder gewerbliche Altstandorte im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor. Werden jedoch bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor; grundsätzlich kann dies aber nicht ausgeschlossen werden. Das für die Kampfmittelbeseitigung zuständige Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, LGLN teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

Dennoch sollten Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hameln-Hannover,
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
Tel. 0511-106-3000
Fax 0511- 106-3095
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

Immissionsschutz:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden, dörflichen Siedlungsbereich, in dem Wohnnutzung erfolgt. Durch die Planaufstellung können lediglich in den rückwärtigen Grundstücksteilen nur sehr eingeschränkt neue Nutzungen und Bauungen entstehen. So ist mit der vorliegenden Planung mit ca. 6 neu hinzukommenden Bauvorhaben zu rechnen. Der dadurch initiierte zusätzliche Verkehr auf der Straße Kaiserholz ist zu vernachlässigen. Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens wurde daher verzichtet.

Verkehrslärm:

Durch die vorliegende Planung könnten ca. 6 neue Bauvorhaben (Ein- bzw. Zweifamilienhäuser) im Plangeltungsbereich dazukommen. Dies könnte eine faktische Steigerung von ca. 21 Pkw-Fahrten durch die Ausweitung der Baurechte bedeuten. Der daraus resultierende

Zusatzverkehr entspricht dem wie er bei einer Innenentwicklung in Dörfern (z.B. durch Teilung großer Grundstücke, Umnutzung von Hofstellen) üblich sein dürfte. Zudem ist davon auszugehen, dass nicht sofort alle neu geschaffenen Baurechte ausgeschöpft werden. Der durch diese geringfügigen Zusatzverkehre ausgelöste zusätzliche Verkehrslärm dürfte jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen und ist damit nicht beurteilungsrelevant. Eine Verkehrslärmzunahme, die über das hinzunehmende Maß hinausgeht, ist somit nicht zu erwarten.

Weiteres hierzu ist unter 2. Verkehr erläutert.

Gewerbelärm und Immissionen durch Landwirtschaft:

Das Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen, die für die dörfliche Lage typisch sind. Insofern gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da jedoch mögliche Emissionen durch die Landwirtschaft nicht gänzlich zu vermeiden sein werden und diese Situation für ein Dorf wie Neubokel typisch ist, sind diese von den neuen Bewohnern des Plangebietes unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Das Auftreten sonstiger Immissionen (Staub, Erschütterungen usw.) im Plangebiet ist nicht bekannt.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange sind hinsichtlich des Immissionsschutzes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

7. Archäologie und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden sowie keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Abgrenzung des Naturschutzgebietes „Al-lertal zwischen Gifhorn (B 4) und Flettmar (Kreisgrenze)“ in der Stadt Gifhorn und der Samtge-meinde Meinersen, Landkreis Gifhorn vom 19.12.2013.

9. Sonstige Hinweise

Bergbau

Auf dem Grundstück Kaiserholz 8/8a (Flurstück 21, Flur 1, Gemarkung Neubokel) befindet sich eine verfüllte, nicht fündige Erdölbohrung (Gifhorn 17). In einem Radius von 5 m von der verfüllten Bohrung dürfen keine Überbauungen oder Abgrabungen erfolgen.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 2, Ortschaft Neubokel beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand der Ortschaft Neubokel, nördlich der Straße Kaiserholz und südlich anschließend an das Baugebiet Tuunkamp. Es umfasst eine Gesamtgröße von rd. 15.460 m². Die im Planbereich befindlichen Grundstücke sind bebaut.

Für den Planbereich bestehen bereits heute Baurechte, die durch den Bebauungsplan „Kaiserholz“ vom 17.12.1975 festgesetzt sind. Ziel der Neufassung des Bebauungsplanes ist es, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wobei jedoch die Bebauungsdichte im Plangebiet beibehalten werden soll. Insofern wird die bisherige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus dem zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen; die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,5 auf nunmehr 0,4 leicht reduziert. Ausgedehnt hingegen wird die überbaubare Fläche, sodass nun auch in den rückwärtigen Gartenbereichen die Möglichkeit besteht, Wohnhäuser zu errichten.

Aufgrund dieser Planung werden keine zusätzlichen Baurechte vergeben. Den Grundstückseigentümern wird lediglich ermöglicht, Bauvorhaben für sie in geeigneterer Weise auf dem Grundstück anzuordnen.

b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

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

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 3 BNatSchG) ist im Plangebiet teilweise eine Regenwasserversickerung festgesetzt. Hierdurch wird der Zielvorgabe des schonenden Umganges mit den Schutzgütern Boden und Wasser nachgekommen.

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Belange von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Beeinträchtigungen ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich in die Abwägung eingestellt.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft keine planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 weist den Bereich als Siedlungsgebiet aus.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

und § 1a BauGB

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

vorgegeben sind.

Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 116. Flächennutzungsplanänderung (Kaiserholz) wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt, auf die hier Bezug genommen wird. Für einige Umweltbelange wurde dabei festgestellt, dass sie nicht von der Planung berührt werden. Hierzu gehören Auswirkungen auf:

- Europäische Schutzgebiete
- Kultur- und Sachgüter
- Energie
- Pläne des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben

Diese Umweltbelange sind auch auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden hier daher auch nicht weiter behandelt.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wurde die Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie im Jahr 1994 herausgegeben wurde, als Grundlage herangezogen. Die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter ist dort in die folgenden 3 Kategorien unterteilt:

- | |
|---|
| <p>Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
 Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
 Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz</p> |
|---|

(Quelle: „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie)

Für die anderen Schutzgüter und Umweltbelange wurde eine beschreibende Darstellung gewählt, da eine vergleichbare Klassifizierung nicht vorliegt.

Der hier beschriebene Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale wurden durch mehrere Kartierdurchgänge zwischen Februar und September 2015 ermittelt. Der Untersuchungsumfang und die Untersuchungstiefe wurden dabei dem voraussichtlichen Maß der Umweltbeeinträchtigungen angepasst. Hierdurch ist sichergestellt, dass eine sachgerechte Abwägung mit den dafür erforderlichen Informationen erfolgen kann.

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

a) Naturhaushalt

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zum Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 2, Ortschaft Neubokel hat die Biodata GbR, Braunschweig, im November 2015 einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag

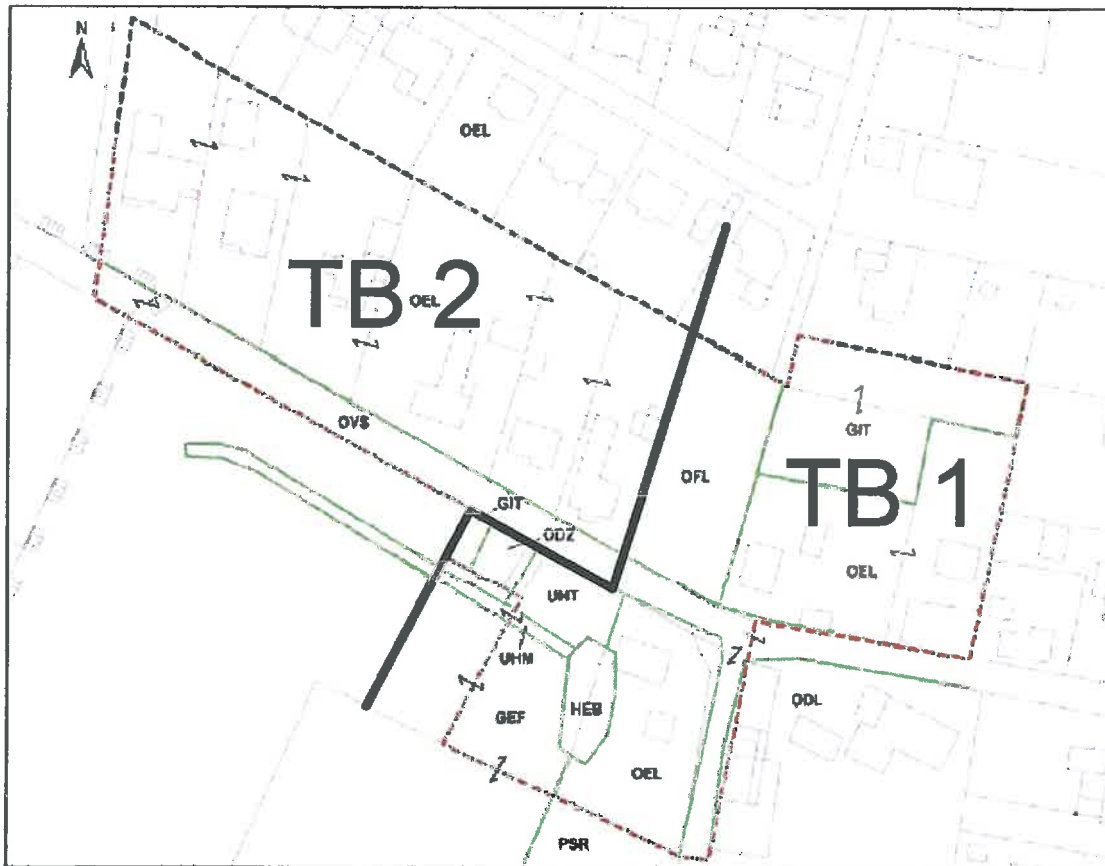
zum Biotop- und Artenschutz ausgearbeitet. Dem Nachfolgenden liegt diese Ausarbeitung gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst zu Grunde. Der Fachbeitrag ist bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung, einzusehen.

Bestandsaufnahme

Biotopausstattung und Landschaftsstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche sind im Mai und Juli 2015 durch Geländebegehung aufgenommen worden.

Das betrachtete Areal besteht aus Grundstücken mit Einfamilienhäusern und umgebenden Hausgärten, die sich insgesamt als locker bebautes Einzelhausgebiet [OEL] beschreiben lassen. Die Grundstücke grenzen mit ihrer südlichen Seite an die befestigte Straße Kaiserholz.

Eine Übersicht über die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen gibt nachfolgende Abbildung wieder:



Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

GEF Sonstiges feuchtes Extensivgrünland; GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden; HEB Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs; ODL Ländlich geprägtes Dorfgebiet
 ODZ Sonstige landwirtschaftliche Gebäude; OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet, OVL Lagerplatz; OVS Straße; PSR Reitsportanlage; UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte; UHT Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte.

Kartengrundlage: © LGLN, 2015

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den Schutz nach § 30 BNatSchG oder unmittelbar nach § 24 NAGBNatSchG fallen.

Nach der »Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen« (BIERHALS, V. DRACHENFELS & RASPER 2004 IN V. DRACHENFELS 2012) hat das Einzelhausgebiet wie auch die befestigte Straße nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auf die Einstufung der Einzelbäume / Baumgruppe des Siedlungsbereiches [HEB] in eine Wertigkeit wird an dieser Stelle gemäß der angewandten Methode verzichtet, da eine Einzelfallentscheidung nach der Bedeutung der Gehölze getroffen werden muss. Zu beseitigende Baum- und Strauchbestände sind in entsprechender Art, Zahl und ggf. Länge zu ersetzen.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Bedeutung bezüglich der Biotope.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes werden auch keine zusätzlichen Baurechte vergeben. Für die Grundstückseigentümer besteht nun allerdings die Möglichkeit, ihre Bauvorhaben anders im Gartenbereich anzuordnen. Da jedoch die Bebauungsdichte unverändert bleibt und höherwertige Biotope nicht betroffen sind, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Ein besonders markanter Einzelbaum wird im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt.

Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Im Plangebiet bestehen bereits auf der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage Baurechte (§ 30 BauGB), deren Inanspruchnahme zu Veränderungen und Beeinträchtigungen der Gartenbereiche führen würde. Diese Beeinträchtigungen sind nach dem zurzeit rechtswirksamen Bebauungsplan zulässig, und nach § 18 Abs. 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB besteht für diese Beeinträchtigungen auch kein Ausgleichserfordernis.

Für die Bestimmung des Ausgleichs ist zu beachten, dass nach § 18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, wenn der Eingriff bereits zulässig war. Für vorliegenden Fall gilt, dass bereits bestehende Bebauungspläne Baurechte begründen und für Teilflächen Baurechte nach § 34 BauGB herleitbar sind. Für diese Bereiche ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung daher nicht anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden auch nicht durch die vergrößerte überbaubare Fläche hervorgerufen, sodass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Zur Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) wurde das Plangebiet zwischen Februar und September 2015 vom Büro Biodata, Braunschweig, regelmäßig begangen. Die Ergebnisse des oben bereits genannten Fachbeitrages lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen

Farn- und Blütenpflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen bzw. nach GARVE (2004) in Niedersachsen als im Bestand bedroht gelten, kommen im Vorhabensbereich nicht vor.

Artenschutzrelevante Tierarten

Während der Kartierungen wurden keine bedeutsamen Vorkommen von Tierarten, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen, festgestellt.

Der „Landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Biotop- und Artenschutz“ vom Büro Biodata ist bei der Stadt Gifhorn einzusehen.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme

Der Bodenaufbau im Plangebiet ist auf Einwirkungen der Weichsel-Kaltzeit zurückzuführen. Abgelagerte Sande und Flugsande haben in dieser Zeit einen sandigen Unterboden gebildet. Durch chemisch-physikalische Reaktionen des Bodenkörpers (der Mittel- und Feinsande) mit dem Grundwasser hat sich der Bodentyp eines Podsoles entwickelt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bebaut und weisen laut Landschaftsplan der Stadt Gifhorn einen Versiegelungsgrad von 40 – 60 % auf. Die Außenanlagen der Gebäude sind gärtnerisch gestaltet. Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen der Stadt Gifhorn nicht vor. Der Wert dieser stark überprägten und teilweise versiegelten Böden für den Naturhaushalt hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“, die nicht bereits nach dem zurzeit geltenden Bebauungsplan „Kaiserholz“ zulässig waren und von der Neufassung ausgehen, liegen nicht vor.

Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme

Grundwasser:

Die hydrogeologische Situation im Plangebiet ist durch die Trennung des Grundwasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die quartären drenthestadialen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unterhalb der bis zu 15 m mächtigen Sande liegt die Drenthe Hauptmoräne mit einer Mächtigkeit von max. 20 m und bildet die trennende Einheit zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter.

Die Grundwasserstockwerke sind durch sandig-kiesige Lockersedimente aufgebaut und durch geringdurchlässige Grundmoränenablagerungen mit hohem Ton- und Schluffanteil getrennt. Das untere Grundwasserstockwerk ist das Entnahmestockwerk für die Trinkwassergewinnung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, der voll erschlossen ist. Im Straßenzug Kaiserholz verläuft ein Mischwasserkanal, der neben Schmutzwasser der Anlieger auch Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche aufnimmt.

Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist generell auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung und Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen
Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“, die nicht bereits nach dem zurzeit geltenden Bebauungsplan „Kaiserholz“ zulässig waren und von der Neufassung ausgehen, liegen nicht vor.

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Großklimatisch ist das Plangebiet mit seiner Umgebung durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weist relativ geringe Temperaturschwankungen auf.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den erfahrungsgemäß geringen schädlichen Immissionen eines Wohngebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet entspricht dem des ländlichen Raumes und wird durch die Grundstücke mit Einfamilienhäusern und umgebenden Hausgärten geprägt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut biologische Vielfalt

Innerhalb von besiedelten Räumen ist die Entwicklung von stabilen Ökosystemen mit einer ausgeprägten Artenvielfalt sehr erschwert. Auch im Planungsraum, d. h. im Plangebiet mit seiner Umgebung, ist der naturferne Natürlichkeitsgrad eines Siedlungsbereiches dominierend. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

b) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

Zurzeit ist das Plangebiet locker mit Wohnhäusern bebaut. Der Neubau einiger, weniger Häuser im Plangebiet wird voraussichtlich zu keinen negativen Auswirkungen führen.

c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen, die von besonderer Bedeutung und von der Planung zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich bestehende Baurechte ausgeschöpft werden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung bezieht sich konkret auf die vorhandene Bestandssituation, sodass eine anderweitige Planungsmöglichkeit ausgeschlossen ist.

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 die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zu Grunde.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biodata GbR, Braunschweig, November 2015: Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Biotop- und Artenschutz

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

b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Von der Neufassung des Bebauungsplanes gehen keine Umweltbeeinträchtigungen aus, insofern erübrigt sich in diesem Zusammenhang eine Umweltüberwachung.

c) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 2, Ortschaft Neubokel beinhaltet die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand der Ortschaft Neubokel, nördlich der Straße Kaiserholz und südlich anschließend an das Baugebiet Tuunkamp. Es umfasst eine Gesamtgröße von rd. 10.960 m². Die im Planbereich befindlichen Grundstücke sind bebaut.

Für den Planbereich bestehen bereits heute Baurechte, die durch den Bebauungsplan „Kaiserholz“, vom 29.11.1977, festgesetzt sind. Ziel der nun vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes ist es, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wobei jedoch die Bebauungsdichte im Plangebiet beibehalten werden soll.

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

Im Ergebnis ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen, die nicht bereits nach dem zurzeit geltenden Bebauungsplan „Kaiserholz“ zulässig waren und von der Neufassung ausgehen, nicht vorliegen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Obligatorische Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Bauflächen (Schutzgut Wasser)
- Erhalt eines Einzelbaumes (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaftsbild)

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Neuanschlüsse zu Neubauvorhaben sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst zu organisieren und zu regeln.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Bei einer Teilung von Grundstücken ist durch die jeweiligen Eigentümer die Erschließung rückwärtiger Grundstücke zu sichern (durch Baulasten, Grunddienstbarkeiten, Miteigentum).

3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn nicht an, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. Private Anschlüsse an die städtischen Anlagen sind wie üblich durch die Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen und zu finanzieren.

E) Flächenbilanz

Plangebiet	ca.	10.960 m ²
Bisherige Nutzung:		
Wohngebiet (WA)	ca.	9.580 m ²
Verkehrsflächen	ca.	1.380 m ²
Geplante Festsetzungen:		
Wohngebiet (WA)	ca.	9.580 m ²
Verkehrsflächen		1.380 m ²
geplante neue Wohneinheiten	ca.	6

Gifhorn, 18.06.2016


Matthias Nerlich
Bürgermeister

