

# URSCHRIFT

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“, Ortschaft Neubokel

### A) Allgemeines

#### Anlaß der Planung

Die Feuerwehr Neubokel befindet sich derzeit in einem Gebäude östlich der ehemaligen Schule zwischen Schulweg und Alter Kirchweg im Ortskern Neubokels. Für heutige Ansprüche sind das Gebäude sowie das Grundstück jedoch zu klein und genügen auch den aktuellen Sicherheitsanforderungen nicht mehr. Der Bau eines größeren Feuerwehrgebäudes mit den notwendigen Räumlichkeiten (Garagen, Schulungsraum, Sanitäreinrichtungen etc.) und Außenanlagen kann auf dem vorhandenen Grundstück aufgrund des begrenzten Platzangebotes nicht realisiert werden.

Eine Verlagerung des Feuerwehrstandortes mit Erstellung eines neuen Feuerwehrgebäudes ist daher erforderlich.

Im Rahmen der zur Zeit in Neubokel durchgeführten Dorferneuerung wurden eine Reihe von möglichen Standorten auf ihre Eignung hin untersucht. Als tatsächlich verfügbar erwies sich dabei lediglich der gewählte Standort zwischen Schäferdamm und Sportweg. Es ist daher vorgesehen, das neue Feuerwehrgebäude in diesem Bereich zu errichten und gleichzeitig zwei private Baugrundstücke hieran anschließend zu realisieren.

#### Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 2,36 ha. Er liegt im Nordwesten Gifhorns in der Ortschaft Neubokel und teilt sich in zwei Plangebiete.

#### Plangebiet 1:

Im Norden wird es durch den Schäferdamm und den Bereich des Dorfgemeinschaftshauses begrenzt, im Osten durch den Sportplatz und daran angrenzende Wohnbebauung sowie im Süden und Westen durch die Dorfstraße (Kreisstraße 34).

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Nebengebäuden und Hofanlagen. Im südlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung, die zur größeren Planungssicherheit mit in diesen Bebauungsplan einbezogen wird.

Bei dem nordöstlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche, die im Osten durch einen Gehölzstreifen aus Pappeln, Eichen und Birken begrenzt wird. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben 3. Ordnung mit örtlicher Bedeutung für die Entwässerung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16.170 m<sup>2</sup>.

## Plangebiet 2:

Diese Fläche im Westen befindet sich zwischen Sportplatz Neubokel im Westen und dem Weg „Im Grund“ im Osten und wird im Norden durch den Graben sowie im Süden durch einen Wald begrenzt. Sie hat eine Größe von ca. 7.460 m<sup>2</sup>.

## **Raumordnung und Landesplanung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig weist den Planbereichen folgende Zweckbestimmungen zu.

Das Plangebiet 2 befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung sowie im Geltungsbereich des geplanten Wasserschutzgebietes, Schutzzone III A (s. hierzu auch unter Punkt „Naturhaushalt - c) Schutzgut Wasser“).

Im Osten grenzt ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft an das Plangebiet 2 sowie im Süden ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft. Die auf dieser Fläche vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind hierauf abgestimmt.

Südöstlich an das Plangebiet 1 schließt sich ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft an den Planbereich an. Durch die vorgesehene Nutzung (Feuerwehr, Wohnbebauung) ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die benachbarte Waldfläche.

## **Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den westlichen und südlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Plangebiet 1) „Dorfgebiet“ und für den nordöstlichen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Ein Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sowie „Spielplatz“ dargestellt. Das Plangebiet 2 ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da durch diesen Bebauungsplan eine teilweise Änderung der bisherigen Nutzung vorgesehen ist, wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Dies erfolgt durch die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der u. a. für den Geltungsbereich die Darstellung in gemischte Bauflächen (M) sowie private Grünfläche geändert wird.

## **Sonstige Fachplanungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt, den zur Zeit noch unbebauten Bereich der Grün- und Freiflächen zu erhalten und zu pflegen, da diese Flächen für das Ortsbild besonders prägend sind. Der derzeitige Ortsrand wird als harmonisch, landschaftstypisch und daher erhaltenswert bezeichnet und eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung auf die bestehende Bebauung für erforderlich erachtet.

Der Erlebniswert des Landschaftsbildes in diesem Bereich wird als hoch bewertet und der Erhalt der Grünlandnutzung empfohlen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 stellt die gesamte vorhandene Grünachse, in der die vorgesehenen Neubauflächen liegen, als Grünland mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Der Dorferneuerungsplan der Stadt Gifhorn von 1998 empfiehlt, den vorhandenen Grünlandbereich aufgrund seiner Bedeutung von Bebauung freizuhalten.

### **Städtebauliche Zielvorstellungen**

Die Stadt Gifhorn bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr“ die Verlagerung des Feuerwehrstandortes in Neubokel vor. Hierfür wurden im Vorfeld zu dieser Bebauungsaufstellung zahlreiche geeignete Standorte untersucht. Als kurzfristig verfügbar erwies sich dabei jedoch nur die Fläche, die westlich an den Sportplatz Neubokel angrenzt. Alle übrigen Standorte scheiterten im Rahmen der Verhandlungen mit den Eigentümern. Das neue Feuerwehrgrundstück soll daher auf dieser Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes 1 platziert werden. Es ist vorgesehen, auf der Fläche ein neues, leistungsfähiges Feuerwehrgebäude mit allen erforderlichen Einrichtungen wie Fahrzeugboxen, Unterrichtsraum, Büro sowie Umkleide- und Sanitärbereich zu erstellen. Darüber hinaus sollen Aufstellflächen sowie Stellplätze in erforderlichem Maß auf dem Grundstück bereitgestellt werden.

Neben dem Feuerwehrgrundstück ist im südlichen Bereich des Plangebietes die Ausweisung von Wohnbauflächen für zwei private Baugrundstücke vorgesehen. Diese sollen der Deckung der Wohnraumnachfrage ortsansässiger, bauwilliger Bürger Neubokels dienen. Die verbleibende Fläche im Nordwesten soll in ihrer derzeitigen Nutzung als extensives Grünland erhalten bleiben.

Als Ausgleich für den durch die Neubebauung erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Fläche in enger räumlicher Nähe (Plangebiet 2) ökologisch aufgewertet. Näheres hierzu ist unter Punkt C) Naturhaushalt - „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ dargelegt.

## **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“ setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung fest. Eine im Norden gelegene Teilfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Der vorgesehene Feuerwehrstandort wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Konkretisierung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten dörflichen Wohnnutzung sind die allgemein zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzung Nr. 2).

Als Maß der baulichen Nutzung ist im östlichen Teil des Plangebietes die Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO, mit 0,3 festgesetzt. Die Geschosflächenzahl (GFZ), § 20 BauNVO, wird ebenfalls auf 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt, um dem dörflichen Charakter Neubokels zu entsprechen und den Eingriff in Natur und Landschaft (Versiegelung / Ortsbild) zu minimieren. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wurde das Maß der baulichen Nutzung auf 0,2 (GRZ) bzw. 0,4 (GFZ) bei zweigeschossiger Bauweise festgelegt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der in diesem Bereich vorhandenen Hofstellen. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches (Feuerwehr) werden die GRZ sowie die GFZ auf 0,5 bzw. 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird dem an dieser Stelle vorgesehenen Bau des Feuerwehrhauses Rechnung getragen. Um ein möglichst günstiges Verhältnis von überbauter Fläche zur Nutzfläche des Gebäudes zu erhalten, wird eine zweigeschossige Bauweise für vertretbar erachtet.

Zulässig sind jeweils nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten.

Im Grenzbereich von Neubebauung zu Grünflächen bzw. westlich angrenzender Hofstelle ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Diese Fläche dient der Einpassung der zukünftigen Bebauung in den hier vorhandenen dörflichen Grünbereich sowie dem Ausgleich für versiegelte Flächen (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Darüber hinaus wurde ein Pflanzgebot für die Baugrundstücke festgelegt (s. textliche Festsetzung Nr. 4).

Entlang des Grabens im nördlichen Plangeltungsbereich ist gemäß Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung des Landkreises Gifhorn ein 5 m breiter Randstreifen für die Gewässerräumung freizuhalten. Dies wird gewährleistet durch entsprechende textliche Festsetzungen für die betreffenden Grundstücke.

## **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung der neu geplanten Wohngrundstücke sowie der Feuerwehr erfolgt von der Dorfstraße aus über die Straßen „Am Friedhof“ und „Sportweg“. Der Sportweg wird hierzu nach Norden verlängert und endet in einem Wendehammer mit einem Radius von 6 m (bzw. 7- m inklusive überfahrbarem Randstreifen). Die Wendeanlage ist somit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug hinreichend dimensioniert (s. EAE 85/95; Schaubild 32). Von diesem Wendepunkt aus führt zur Erschließung des westlichen Baugrundstückes ein Stichweg in einer Breite von 3,5 m nach Westen. Die neu zu erstellende Verkehrsfläche mit Wendeanlage wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. In dieser Fläche wird zur Sicherstellung der Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger vorgesehen. Der bestehende Teil des Sportweges bleibt wie bisher öffentliche Verkehrsfläche. Die Zufahrt zum Sportplatz sowie zum nördlich gelegenen Graben (Grabenunterhaltung) wird vom Sportweg aus gewährleistet. Eine fußläufige Verbindung vom Dorfgemeinschaftshaus zum Sportplatz wird ebenfalls erhalten. Die vorhandene Bebauung ist über die bestehenden Straßen bereits gut an das Verkehrsnetz der Ortschaft Neubokel angeschlossen.

## **Grünflächen**

Im Norden des Plangebietes 1 verbleibt eine ca. 2.300 m<sup>2</sup> große Fläche, die nicht überplant, sondern in ihrem Bestand als extensives Grünland gesichert wird. Diese Fläche soll auch weiterhin als hofnahe Weide dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung stehen. Daher wurde hierfür die Festsetzung als private Grünfläche gewählt.

## **Altlasten**

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

## **Immissionsschutz**

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Sportplatz des Ortes mit Fußballfeldern, Tennisplatz und Schießstand, im Norden grenzt der Festplatz am Schäferdamm mit dem Dorfgemeinschaftshaus an das Plangebiet an. Um einem möglichen Konflikt zwischen diesen Nutzungen und der geplanten Wohnbebauung vorzubeugen, hat die Stadt Gifhorn ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Bonk - Maire - Hoppmann erstellen lassen.

Das Gutachten kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Hinsichtlich der Festplatz- und Dorfgemeinschaftshausnutzung wird der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) (s. Freizeitlärmrichtlinie; seltene Ereignisse) im Beurteilungszeitraum „tagsüber außerhalb der Ruhezeiten“ im Bereich der geplanten Wohnbebauung eingehalten. Der um 5 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwert „innerhalb der Ruhezeiten“ kann demgegenüber um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Für die Nachtzeit ergibt sich ebenfalls eine Überschreitung der anzuwendenden Richtwerte.

Zur Einhaltung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte sind daher Maßnahmen zum Lärmschutz der Wohnbebauung vorzusehen. Nach Aussage des Gutachters läßt sich dies durch „aktive Maßnahmen“ (= Lärmschutzwall) nicht erreichen, so daß passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen an den Häusern erforderlich werden. Damit ist sichergestellt, daß die maximal zulässigen Spitzenpegel innerhalb der Wohnungen eingehalten werden. Eine entsprechende Regelung wurde in die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgenommen (s. textliche Festsetzung Nr. 9).

Bezüglich der Sportanlagennutzungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß der für Dorfgebiete maßgebende Immissionsrichtwert „außerhalb der Ruhezeiten“ im Bereich der geplanten Wohnbebauung eingehalten wird. Aufgrund des Trainingsbetriebes auf dem angrenzenden Kleinspielfeld wird der Immissionsrichtwert an Werktagen „innerhalb der Ruhezeiten“ (hier von 20:00 bis 21:30 Uhr) im östlichen Bereich der geplanten Wohnbebauung um rund 3 dB(A) überschritten.

Um mögliche Konflikte zwischen Sportplatz und Wohnnutzung zu vermeiden, wurde daher mit dem Nutzer der Sportanlage (VfR Wilsche-Neubokel) geregelt, daß der Trainingsbetrieb, insbesondere auf dem Kleinspielfeld, so geändert wird, daß die an-

zuwendenden Immissionsrichtwerte an der vorgesehenen Wohnbebauung sicher eingehalten werden können.

Einzelheiten hierzu sind im schalltechnischen Gutachten vom 14.12.1998 des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann dargelegt. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß das schalltechnische Gutachten als Grundlage im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt wird. Nach Abschluß des Planverfahrens wird es als Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Möglicherweise von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehende Emissionen (Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen) sind als ortsüblich hinzunehmen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluß an die im Plangebiet bereits vorhandene zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

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

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der Landelektrizität Fallersleben, der Energieversorgung Gifhorn sowie der Telekom.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll nach Möglichkeit durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Wendeanlage bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert anfahren können (z. B. Wendeanlage).

## C) Naturhaushalt

### Beurteilung von Natur und Landschaft

Die beiden Plangebiete liegen in der naturräumlichen Einheit der Aller-Tallandschaft (Aller-Dünen). Das Plangebiet 1 wird zu ungefähr zwei Dritteln als Dorfgebiet mit Hofstellen sowie Wohnbebauung genutzt. Bei der restlichen Fläche handelt es sich um Grünland, das als Pferdeweide genutzt wird. Begrenzt wird diese Fläche im Osten durch einen Gehölzstreifen und im Norden durch einen Graben III. Ordnung, an den sich der Schäferdamm mit seinem markanten Eichenbestand anschließt.

#### a) Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“

Der Bereich der vorhandenen Bebauung hat die für diese Nutzung übliche Bedeutung und soll durch die vorliegende Planung nicht verändert werden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich am vorhandenen Bestand orientieren, ist keine Ausweitung der Bebauung zu erwarten.

Der zur Zeit als Grünland genutzte Bereich des Plangebietes 1 hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ (vgl. Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Hrsg.). Hannover 1994). Zwei auf dieser Grünlandfläche erhaltenswerte Eichen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Der östlich anschließende Gehölzstreifen besteht aus ca. 20jährigen Pappeln sowie Eichen- und Birkenaufwuchs. Er hat eine mittlere Bedeutung für dieses Schutzgut und soll im wesentlichen erhalten werden.

Bei dem Plangebiet 2 handelt es sich um Grünland, dem laut Landschaftsplan (s. Materialband) eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz zukommt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ grenzt im Osten unmittelbar an diese Fläche.

#### b) Schutzgut „Boden“

Der Boden in den Plangebieten ist durch Bebauung und Landwirtschaft stark überprägt. So ist der westliche Teil des Plangebietes 1 eine im Zuge von Siedlungstätigkeit abgegrabene Dünenfläche. Ursprünglich handelt es sich hierbei um den Bereich der grundwassernahen ebenen Geest mit frischen Sandböden, hier Gley-Podsolen. Bei dem Plangebiet 2 handelt es sich um einen mehr oder weniger stark entwässerten Gley-Standort.

Die Böden in beiden Plangebieten weisen eine mittlere landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit auf.

#### c) Schutzgut „Wasser“

Im Norden grenzen die beiden Plangebiete an ein Fließgewässer III. Ordnung. Zur Gewährleistung der uneingeschränkten Funktion und Unterhaltung des Grabens sind die Bestimmungen der „Schau- und Unterhaltungsordnung der Gewässer III.

Ordnung“ des Landkreises Gifhorn in der zur Zeit geltenden Fassung einzuhalten. Demgemäß ist ein 5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, daß die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieser Streifen muß mit Räumgeräten befahrbar sein. Weitere Auflagen und Bestimmungen sind der o.a. Verordnung zu entnehmen.

Das Retentionsvermögen ist gering (Plangebiet 1) bis sehr hoch (Plangebiet 2), die Grundwasserneubildungsrate mittel (Plangebiet 1) bis hoch (Plangebiet 2) und die Empfindlichkeit des Grundwassers (oberes Grundwasserstockwerk) gegenüber Schadstoffeintrag niedrig.

Das Plangebiet 2 liegt im vorgesehenen Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Gifhorn und ist der Schutzzone III A zugeordnet. Entsprechend der Musterschutzverordnung der Bezirksregierung Braunschweig von 1993 sind für diese Zone die dort näher bezeichneten Auflagen und Verbote zu berücksichtigen. Auf die geplante Nutzung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hat dies keine Auswirkungen.

#### d) Schutzgut „Landschaftsbild“

Das Landschaftsbild in den Plangebieten wird durch dörfliche Wiesenflächen, Wald- und Baumbestände sowie die Ortsrandbebauung und den Sportplatz geprägt. Der Erlebniswert des Landschaftsbildes ist hoch. Der vorhandene Ortsrand in diesem Bereich wird im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 als harmonisch und landschaftstypisch bezeichnet, von dem eine positive Wirkung auf die Raumstruktur ausgeht. Die charakteristische Ortsrandgestaltung des alten Ortskernes mit dem Grünlandkomplex und sich anschließendem Wald sollte daher erhalten werden. Nach Aussage des Landschaftsplanes ist dieser Bereich unbedingt von Bebauung freizuhalten.

Der Dorferneuerungsplan der Stadt Gifhorn von 1998 weist dem Plangeltungsbe-  
reich ebenfalls eine hohe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ zu. Als Entwicklungsziel der Dorferneuerung wurde daher der Erhalt der Freiraumsituation im Bereich dieser zentralen innerörtlichen Grünachse sowie die Freihaltung des innerörtlichen Niederungsbereiches von Bebauung formuliert.

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan „Feuerwehr“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Feuerwehrstandortes sowie weiterer Wohnbebauung einschließlich der Infrastruktur. Da hier nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn vor, der gemäß § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und soweit möglich auszugleichen ist.

#### a) Minimierung und Vermeidung

Die gänzliche Vermeidung des Eingriffes ist aufgrund der notwendigen Standortverlegung der Feuerwehr sowie des Wohnraumbedarfes (s. Punkt „Städtebauliche Zielvorstellungen“) nicht zu erreichen. Der öffentliche Belang des dringend notwendigen Neubaus einer leistungsfähigen Feuerwehr an diesem Standort wird in diesem Fall höher eingestuft als das Interesse des Landschaftsschutzes und der Dorfökologie. Die teilweise Versiegelung des Plangebietes 1 erfolgt durch die Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden zwangsläufig, wird aber durch entsprechende Dimensionierung der Verkehrswege und der Wahl der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt.

Unter Anwendung des Vermeidungsgrundsatzes wird der Baumbestand im Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die von der Neubebauung nicht beanspruchte Wiesenfläche (im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt) wird als private Grünfläche festgesetzt und kommt somit dem Schutzgut „Arten und Biotope“ zugute. Die Fläche ist in ihrer Grünlandnutzung zu belassen und extensiv zu bewirtschaften. Der ortsbildprägende Baum- und Gehölzstreifen (Fläche I, ca. 590 m<sup>2</sup>) wird in seinem Bestand als zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln festgesetzt.

#### b) Erhebliche Beeinträchtigungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden die Schutzgüter „Arten und Biotope“, „Boden“ sowie insbesondere das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Die bisher extensiv genutzte Grünlandfläche wird durch die geplanten Baumaßnahmen vielen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum entzogen. Betroffen hiervon sind ca. zwei Drittel der Fläche, dies entspricht gut 3.500 m<sup>2</sup>. Diese verlorengegangenen Funktionen des Schutzgutes „Arten und Biotope“ sollen im Plangebiet 2 durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ ist unter Annahme einer Nettobaulandfläche (Neubebauung im Plangebiet 1) von rund 2.800 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,5 für das Feuerwehrgrundstück sowie von 0,3 für die Wohnbebauung mit einem Bodenverlust von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zu rechnen. Dazu ist eine Bodenversiegelung durch neue Verkehrsflächen von rund 490 m<sup>2</sup> zu addieren, so daß rund 1.900 m<sup>2</sup> Boden dem Naturhaushalt entzogen werden.

Dem Schutzgut „Landschaftsbild“ kommt eine große Bedeutung zu, da der Bereich der Neubebauung innerhalb der Grünachse des Dorfes Neubokel liegt. Demzufolge groß ist auch die Beeinträchtigung durch die geplanten Maßnahmen. Durch Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes (Erhalt des Gehölzstreifens, Pflanzgebote auf und entlang der Grundstücke sowie dörfliche Gestaltung der Gebäude, insbesondere der Feuerwehr) und geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 2 sollen diese Beeinträchtigungen kompensiert werden.

#### c) Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Neubebauung und verkehrliche Erschließung unvermeidbaren Beeinträchtigungen können im Plangebiet 1 nur teilweise kompensiert werden.

Daher wurde im Plangebiet 2 eine zusätzliche Fläche festgesetzt, in der weitere Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, die sowohl der Landschaftsgestaltung als auch der Entwicklung zusätzlicher Lebensräume dienen.

So soll auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> (Fläche II) - orientiert an dem nördlich gelegenen Graben - auf einer Breite von ca. 20 m eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit alten Obstbaumsorten angelegt werden. Hierbei wird für die Grabenunterhaltung ein 5 m breiter Streifen von Bepflanzung freigehalten.

Obstwiesen haben eine hohe Bedeutung insbesondere für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild. In ihrem Bereich findet eine große Vielzahl von Tieren und Pflanzen ihren Lebensraum. Darüber hinaus sind sie ein typischer Bestandteil der bäuerlichen Kulturlandschaft. Mit der Anlage einer Streuobstwiese soll das dörfliche Erscheinungsbild Neubokels im Bereich des hier vorhandenen Wiesen- und Grünkomplexes aufgewertet werden sowie ein zusätzlicher Lebensraum für Fauna und Flora geschaffen werden.

Als weiterer Ausgleich wird die Fläche III (ca. 5.960 m<sup>2</sup>) durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Sie soll als extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche entwickelt werden. Somit wird ausgeschlossen, daß dieser, bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte, Bereich umgebrochen werden oder durch andere Nutzungen wie z. B. Bebauung belegt werden kann.

Der Eingriff ist unter Abwägung aller Belange durch die genannten Maßnahmen angemessen kompensiert.

#### **D) Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Das Plangebiet 2 grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner-, Winkeler-, Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“. Mit der Festsetzung der Flächen im Plangebiet 2 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und den darauf vorgesehenen Maßnahmen wird dem Landschaftsschutz Rechnung getragen.

#### **E) Realisierung der Planung**

##### **Durchführung der Erschließung**

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Baugebietes durch die Stadt Gifhorn durchführen zu lassen. Entsprechend § 129 BauGB trägt die Stadt Gifhorn 10 % der Erschließungskosten.

##### **Kosten / Finanzierung**

Für die privaten Baugrundstücke werden Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben.

##### **Bodenordnende Maßnahmen**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist weiterer Flächenerwerb durch die Stadt Gifhorn erforderlich. Das vorgesehene Feuerwehrgrundstück befindet sich bereits in städtischem Eigentum. Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Plangebiet 2) ist ebenfalls im Eigentum der Stadt.

## F) Flächenbilanz

Größe der Plangebiete insgesamt ca. 23.630 m<sup>2</sup>

**Plangebiet 1:** ca. (16.170 m<sup>2</sup>)

### Bisherige Nutzung:

Dorfgebiet ca. 10.230 m<sup>2</sup>

öffentliche Grünfläche / Sportanlagen ca. 600 m<sup>2</sup>

Fläche für die Landwirtschaft ca. 5.340 m<sup>2</sup>

### Künftige Nutzung:

Dorfgebiet ca. 11.140 m<sup>2</sup>

Gemeinbedarfsfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>

private Grünfläche ca. 2.300 m<sup>2</sup>

– Flächen für Naturschutz (Ausgleichsmaßnahmen) ca. 720 m<sup>2</sup>

– Verkehrsfläche ca. 1.010 m<sup>2</sup>

### **Plangebiet 2:**

#### Bisherige Nutzung:

Fläche für die Landwirtschaft ca. 7.460 m<sup>2</sup>

#### Künftige Nutzung:

Flächen für Naturschutz (Ausgleichsmaßnahmen) ca. 7.460 m<sup>2</sup>

Gifhorn, den 13.12.1999



Birth  
Bürgermeister



Jans  
Stadtdirektor

### Anlage

Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides  
 Acer pseudo - platanus  
 Aesculus hippocastanum  
 Fagus sylvatica  
 Fraxinus excelsior  
 Populus tremula  
 Pyrus communis  
 Quercus petraea  
 Quercus robur  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos  
 Ulmus carpiniifolia  
 Ulmus montana

Spitzahorn  
 Bergahorn  
 Gemeine Roßkastanie  
 Rotbuche  
 Esche  
 Zitterpappel  
 Wildbirne  
 Traubeneiche  
 Stieleiche  
 Winterlinde  
 Sommerlinde  
 Feldulme  
 Bergulme

Bäume II. Größe

Acer campestre  
 Alnus glutinosa  
 Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Prunus padus  
 Salix alba  
 Salix caprea  
 Salix fragilis  
 Salix pentandra  
 Sorbus aucuparia

Feldahorn  
 Erle  
 Sandbirke  
 Hainbuche  
 Traubenkirsche  
 Silberweide  
 Salweide  
 Bruchweide  
 Lorbeerweide  
 Eberesche

sowie alte Obstbaumsorten (s. Pflanzliste, Seite 2)

Sträucher

Berberis vulgaris  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Crataegus laevigata  
 Crataegus monogyna  
 Cytisus scoparius  
 Euonymus europaeus  
 Hippophae rhamnoides  
 Ligustrum vulgare  
 Lonicera xylosteum  
 Prunus spinosa  
 Rhamnus cathartica  
 Rhamnus frangula  
 Ribes nigrum  
 Ribes rubrum  
 Ribes sanguineum  
 Ribes uva-crispa  
 Rosa canina  
 Rosa gallica  
 Rosa rubiginosa  
 Rubus fruticosus  
 Rubus idaeus  
 Salix aurita  
 Salix cinerea  
 Sambucus nigra  
 Sambucus racemosa  
 Viburnum lantana  
 Viburnum opulus

Gemeine Berberitze  
 Roter Hartriegel  
 Haselnuß  
 Zweigriffliger Weißdorn  
 Eingriffeliger Weißdorn  
 Besenginster  
 Pfaffenhütchen  
 Sanddorn  
 Gemeiner Liguster  
 Rote Heckenkirsche  
 Schlehe  
 Kreuzdorn  
 Faulbaum  
 Schwarze Johannisbeere  
 Rote Johannisbeere  
 Blutrote Johannisbeere  
 Stachelbeere  
 Hundsrose  
 Essigrose  
 Weinrose  
 Brombeere  
 Himbeere  
 Ohrweide  
 Aschweide  
 Schwarzer Holunder  
 Roter Traubenholunder  
 Wolliger Schneeball  
 Gemeiner Schneeball

**Obstbäume (Größe 7 - 8)****Apfelsorten**

Aderslebener Kalvill  
 Altländer Pfannkuchen  
 Baumanns Renette  
 Biesterfelder Renette  
 Bittenfelder Sämling  
 Bohnapfel  
 Boikenapfel  
 Boskopp  
 Braddicks Sondergleichen  
 Champagner-Renette  
 Coulons Renette  
 Danziger Kantapfel  
 Deutscher Goldpepping  
 Dülmener Rosenapfel  
 Enkhuiser Agatapfel  
 Gays Renette  
 Gelber Edelapfel  
 Goldapfel von Kew  
 Goldgülderling  
 Goldparmäne  
 Goldrenette v. Blenheim  
 Goldrenette v. Hildesheim  
 Grahams Jubiläumsapfel  
 Graue Französische Renette  
 Graue Herbstrenette  
 Gravensteiner  
 Harberts Renette  
 Jakob Lebel  
 Kaiser Wilhelm  
 Karmeliter Renette  
 Kasseler Renette  
 Klarapfel  
 Königlicher Kurzstiel  
 Krügers (Celler Dickstiel)  
 Landsberger Renette  
 Nienburger süße Herbstrenette  
 Ontario  
 Orleans Renette  
 Osnabrücker Renette  
 Parkers grauer Papping  
 Prinz Albrecht von Preußen  
 Prinzenapfel  
 Purpurroter Cousinot  
 Riesenboiken  
 Roter Bellefleuer  
 Roter Eiserapfel  
 Rote Sternrenette  
 Roter Trierer Weinapfel  
 Schiebiers Taubenapfel  
 Schöner Nordhausen  
 Ueizener Kalvill  
 Ueizener Rambur  
 Weißer Wintertaffetapfel  
 Wilkenburger Währapfel  
 Winterglockenapfel  
 Winterrambur  
 Zwiebel Borsdorfer

**Birnensorten**

Baronsbirne  
 Berckmanns Butterbirne  
 Citronenbirne  
 Colomans-Herbstbutterbirne  
 Doppelte Philippsbirne  
 Esperens Herrenbirne  
 Forellenbirne  
 Gellerts Butterbirne  
 Gute Graue  
 Gute Luise  
 Hannoversche Jakobsbirne  
 Herrenhäuser Christbirne  
 Hofratsbirne  
 Köstliche v. Charneaux  
 Kuhfuß (Speckbirne)  
 Leipziger Rettichbirne  
 Neue Poiteau  
 Nordhäuser Winterforelle  
 Pastorenbirne (Frauenschenkel)  
 Petersbirne  
 Prinzessin Marianne  
 Rote Bergamotte  
 Rote Dechantsbirne  
 Volkmarser  
 Woltmanns Eierbirne

**Steinobstsorten**

Bernhard Nette  
 Büttners Rote Knorpelkirsche  
 Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
 Große Doppelte Glaskirsche  
 Große Prinzessin  
 Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Hedelfinger Riesenkirsche  
 Kassings Frühe  
 Kronprinz von Hannover  
 Regina  
 Schneiders Späte Knorpelkirsche  
 Borsumer  
 Graf Althanns Reneklode  
 Große Grüne Reneklode  
 Hauszwetsche (sf)  
 Nancymirabelle (sf)  
 Italienische Zwetsche  
 Ontario-Pflaume (sf)  
 Oullins Reneklode (sf)  
 Königin Viktoria (sf)  
 Wangenheims Frühzwetsche (sf)

sf = selbstfertil (Eigenbestäubung möglich)