

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

### zum Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel

#### 1. Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide“ mit örtlicher Bauvorschrift soll eine ergänzende Bebauung am nordwestlichen Ortsrand von Neubokel ermöglicht werden. Geplant ist eine aufgelockerte Bebauung mit ca. 4-5 Wohnhäusern und Gebäuden für die Pferdehaltung, wobei gestalterische Vorgaben eine Einpassung in das umgebende Ortsbild gewährleisten. Die Erschließung ist ausgehend vom Straßenraum Kaiserholz vorgesehen.

Dabei soll insbesondere der Wunsch nach Bauland für eine nachgefragte Wohnnutzung mit ergänzender Pferdehaltung ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung wird dabei die Anzahl der im Plangebiet gehaltenen Pferde auf max. 15 Stück begrenzt.

#### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativen-Betrachtung

Die einzelnen Umweltbelange wurden im laufenden Verfahren der Bauleitplanung ermittelt. Dies erfolgte durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie durch externe Gutachten („Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG und zum Speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ vom 20.10.2015, Biodata GbR, Braunschweig) und eigene Untersuchungen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter durchgeführt. Daraus wurden Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen abgeleitet und im Bebauungsplan festgelegt. So wurden Mindestabstände für die Stallungen und sonstigen Anlagen für die Pferdehaltung zum östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und die Erhaltung der vorhandenen, insbesondere von Rauchschwalben genutzten Stallungen festgesetzt. Weiterhin ist das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser vor Ort einer Versickerung zuzuführen; max. rd. 30 % der Gesamtfläche dürfen dabei eine Versiegelung aufweisen. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes ist die vorhandene Überlandleitung unterirdisch zu verlegen; und zum Angleich an das vorhandene Ortsbild dürfen die Gebäude max. 10 m Höhe aufweisen.

Die darüber hinausgehende erforderliche Kompensation erfolgt auf einer südöstlich des Plangebietes liegenden Fläche (Plangebiet 2) in der Allerniederung. Die dortige Grünlandfläche von rd. 25.400 m<sup>2</sup> wird durch entsprechende Maßgaben zukünftig in ihrer Nutzung intensiviert.

Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung der in dem Umfeld bereits erfolgten Siedlungsent-

wicklung dar. Die Vorprägung durch die bereits erfolgte Pferdehaltung und die Lage am Ortsrand des Dorfes Neubokel prädestinieren eine entsprechende Ausweisung an dieser Stelle. Das Plangebiet 1 ist daher anderen, nicht als entsprechenden Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung deklarierten Bereichen, vorzuziehen. Eine Planungsalternative existiert daher nicht.

Das Plangebiet 2 stellt sich als in der Allerniederung liegende Grünlandfläche dar, die derzeit weitgehend unreglementiert als Pferdeweide und für die Heugewinnung dient. Die zukünftig durch Auflagen extensivierte Nutzung wertet die Fläche naturschutzfachlich auf. Die nahe Lagebeziehung zum Plangebiet und ihre Verfügbarkeit durch den Vorhabensträger lassen sie als prädestiniert für eine Nutzung als Kompensationsfläche einstufen.

### **3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) erfolgten im November 2015.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2016 bis zum 25.07.2016. In diesem Zeitraum wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Dabei wurden wesentliche Belange oder Belange, die zu einer Änderung der Planung führen, nicht geäußert.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung einbezogen. Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich daraus nicht. In Bezug auf die externe Kompensationsfläche bzw. das Plangebiet 2 wurde in der Begründung ergänzend klargestellt, dass hier ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht vertretbar ist.

Gifhorn, 17. Okt. 2016

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

