



Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 12
„Rehbohm“ mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
Ortschaft Neubokel

Inhalt

A) Allgemeines	5
1. Raumordnung und Landesplanung.....	5
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage.....	6
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes.....	8
4. Fachplanungen.....	8
5. Notwendigkeit der der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
B) Planungsinhalte	11
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	11
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA).....	11
2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen	16
2.1 Straßen und Wege.....	16
2.2 Ruhender Verkehr	17
3. Ver- und Entsorgung.....	18
3.1 Wasserversorgung.....	18
3.2 Abwasser	19
a) Schmutzwasser.....	19
b) Niederschlagswasser	19
3.3 Elektro	21
3.4 Gas.....	21
3.5 Telekommunikation	21
3.6 Abfallentsorgung.....	21
4. Brandschutz	21
5. Spielplätze.....	22
6. Immissionsschutz.....	22
7. Altlasten	24
8. Denkmalpflege.....	24
9. Grünflächen	25
10. Grünordnung und Landschaftspflege	27
11. Örtliche Bauvorschrift.....	29
12. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen.....	36
13. Ablauf des Planverfahrens.....	36
13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	36
13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.....	37
13.3 Öffentliche Auslegung	37
13.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.....	37
C) Umweltbericht	39
1. Einleitung.....	39

1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	39
1.2	Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	39
2.	Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
2.1	Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
2.2	Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung ..	43
a)	Schutzgut Mensch	44
b)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	46
c)	Schutzgut Fläche	47
d)	Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser).....	48
e)	Schutzgut Boden	49
f)	Schutzgut Landschaftsbild.....	50
g)	Schutzgut sonstige Kultur- und sonstige Sachgüter.....	51
h)	Schutzgut Klima und Luft	52
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	52
a)	Schutzgut Mensch	52
b)	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	52
c)	Schutzgut Fläche	53
d)	Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser).....	53
e)	Schutzgut Landschaftsbild.....	53
f)	Schutzgut sonstige Kultur- und sonstige Sachgüter.....	53
g)	Schutzgut Boden	54
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	58
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz	58
3.	Zusatzangaben	58
3.1	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	58
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	58
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	59
3.4	Quellenangaben	59
D)	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB.....	60
1.	Ziele der Planung	60

2.	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung.....	60
E)	Realisierung der Planung.....	61
1.	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	61
2.	Kosten verursachende Maßnahmen	61
F)	Flächenbilanz.....	62

Anlagen:

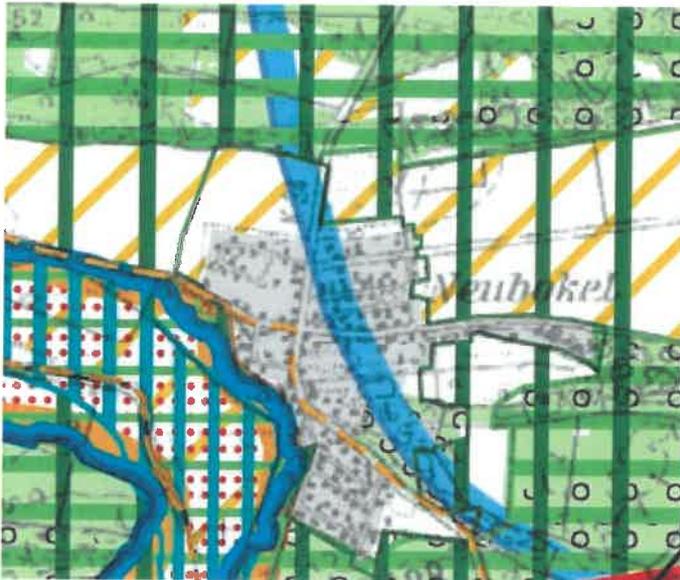
Pflanzliste

Biotoptypen

A) Allgemeines

1. Raumordnung und Landesplanung

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



Quelle: RROP 2008; Regionalverband Braunschweig

Das Plangebiet 1 ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) festgelegt. Das RROP führt dazu weiter aus, dass diese Festlegung dazu dient, die unterschiedlichen Funktionen der landwirtschaftlichen Nutzung, die neben der Erzeugung von Produkten bestehen, in ihrer räumlichen Ausprägung darzustellen, hervorzuheben und so zu einer Flächensicherung beizutragen (vgl. III 2.1 (7)).

Weiterhin ist in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms im nordöstlichen Bereich des Plangebietes 1 sowie im Plangebiet 2 ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Entlang der Grenzen zum Außenbereich im Westen, Norden und Osten ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Im Norden grenzt das Plangebiet an Waldflächen mit der Festlegung eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Für das Plangebiet 1 sind darüber hinaus keine zeichnerischen Festlegungen getroffen worden, und es werden keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete festgelegt, die einer Wohnnutzung entgegenstehen könnten. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird als an die Ziele der Raumordnung angepasst erachtet.

In seinen Stellungnahmen zum Planverfahren weist der Regionalverband Großraum Braunschweig jedoch auf die Beschränkung der baulichen Entwicklung gemäß dem RROP von 2008 im Ort Neubokel hin. Demnach „ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System auszurichten (Abschnitt II Ziffer 1.1.1 Abs. 3). Ortschaften ohne zentralörtliche Funktion unterliegen der Eigenentwicklung, die den Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1000 Einwohner nicht überschreiten soll (Abschnitt II Ziffer 1.3).

Der Ortschaft Neubokel ist im RROP keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, sie ist auch nicht Bestandteil des Mittelzentrums Gifhorn (Abschnitt II Ziffer 1.1.1 Abs. 7). Dementsprechend ist für Neubokel der Orientierungswert für die Eigenentwicklung anzuwenden. Bei einer zugrunde gelegten Einwohnerzahl von etwa 900 Einwohnern und einem Planungshorizont von zehn Jahren ergibt sich für die Eigenentwicklung folglich ein Potenzial von rund 32 Wohneinheiten.

Um eine über die aktuelle Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Neubokel zu ermöglichen, wurde eine raumordnerische Vereinbarung zwischen Stadt Gifhorn und Regionalverband Großraum Braunschweig geschlossen. Darin wird die aktuelle Einwohnerzahl von 950 zugrunde gelegt und ein Zeithorizont von 15 Jahren angestrebt. Mit der Vereinbarung verpflichtet sich die Stadt, gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm innerhalb der nächsten 15 Jahre nicht mehr als 50 Wohneinheiten in der Ortschaft Neubokel per Bauleitplanung neu zu schaffen.

Das Plangebiet 2 ist als Vorbehaltsgebiet für Wald aufgrund seiner besonderen Schutzfunktionen für Klima, Lärm- oder Immissionsschutz festgelegt. Ihre Sicherung soll durch eine ökologische Waldentwicklung begleitet werden. Um die waldbezogenen Schutzfunktionen zu entwickeln und zu sichern, sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dieser Bereich wird als Fläche für Wald mit der Signatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt im Grundsatz mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

In der Ortschaft Neubokel besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für die ortsansässige junge Generation. Hierfür ist die Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen erforderlich. Um den kurzfristigen Bedarf zu decken, soll zunächst eine Fläche von ca. 3,7 ha für die Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bereitgestellt werden. Hierfür erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Um jedoch eine mögliche spätere Weiterentwicklung zu ermöglichen, wird bereits eine größere Fläche mittels Flächennutzungsplanänderung planerisch vorbereitet.

Die für das Neubaugebiet vorgesehene Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand, nördlich der Baugebiete am „Tuunkamp“ und „Pferdeweide“.

Auf einer weiteren Fläche im südöstlichen Ortsbereich soll der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen. Parkplätze für Friedhofsbesucher sollen auf der angrenzenden, städtischen Verkehrsfläche im Zuge der Realisierung eingerichtet werden.

In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für den Bereich des Plangebietes 1 „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt. Den südwestlichen Bereich überqueren eine 20 kV-Überlandleitung sowie eine Richtfunktrasse. Das Plangebiet 2 ist als „Flächen für Wald“ dargestellt.

Da für den Bebauungsplan das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) gilt, erfolgte in einem parallelen Verfahren die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes (125. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rehbohm) – Teilplan 4): Das Plangebiet 1 wird im Flächennutzungsplan zukünftig als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Das Plangebiet 2 ist als Fläche für Wald dargestellt und erhält zusätzlich die Signatur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Variantenuntersuchung:

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden im Sinne der bauleitplanerisch wünschenswerten städtebaulichen Variantenuntersuchung unterschiedliche Entwürfe erarbeitet. Diese Varianten wurden in den beteiligten Gremien sowie im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens öffentlich vorgestellt und erörtert. Danach wurde eine bevorzugte Variante gewählt, weitere Aspekte bestimmt und dementsprechend die künftige Planung entwickelt.

Dem Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde:

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

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet 1 befindet sich im Norden der Ortschaft Neubokel und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,9 ha (einschließlich der vorhandenen Straßenfläche der Dorfstraße). Es wird im Süden begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch die Dorfstraße bzw. Kreisstraße 34, im Norden durch Waldflächen und im Westen durch Ackerflächen (Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“). Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebietes verlaufen eine 20 kV-Überlandleitung sowie die Richtfunktrasse 1008.

Das Plangebiet 2 liegt im Südosten Neubokels zwischen den Straßen „Am Friedhof“ und „Dorfstraße“ und weist eine Größe von ca. 0,53 ha auf. Bei der Fläche handelt es sich um Wald (Kiefernforst), der vor einigen Jahren gerodet worden war.

4. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet 1 eine geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz dar, die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist sehr hoch, die Grundwasserneubildungsrate ist mittel, das Risiko auf landwirtschaftlichen Flächen für Nitrateintrag ist hoch und für Schadstoffeintrag ist mittel, das Retentionsvermögen ist naturraumbedingt gering und der Erlebniswert der Landschaft ist in der großräumig gegliederten Feldflur gering bis mittel. Die landschaftsplanerische Zielkonzeption stellt für das Plangebiet einen Schwerpunktbereich für die Entwicklung von naturnahen Landschaftselementen für die Biotopvernetzung dar und empfiehlt die Sicherung und Verbesserung des Naturhaushaltes auf landwirtschaftlichen Flächen gemäß den allgemeinen Anforderungen an eine ordnungsgemäße bäuerlich–unternehmerische Landwirtschaft.

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

Das Plangebiet 1 grenzt im Westen und Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“.

Für den Bereich des Plangebietes 2 stellt der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn eine mittlere Bedeutung des Biotoptyps Nadelwald für den Arten- und Biotopschutz dar, die Grundwasserneubildungsrate ist hoch, das Retentionsvermögen ist naturraumbedingt sehr hoch und der Erlebniswert des Landschaftsbildes im Wald mittel bis hoch. Die landschaftsplanerische Zielkonzeption empfiehlt den Erhalt und die Entwicklung zusammenhängender, naturraumtypischer Laubwaldbestände sowie eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung. Es wird empfohlen, den Bereich als Erholungsraum für ruhige Erholungsformen im Rahmen der vorhandenen Infrastruktur zu fördern.

Das Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes hält eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle für erforderlich und empfiehlt die langfristige Umwandlung in naturraumtypische Laubwaldbestände. Entlang der „Dorfstraße“ wird die Entwicklung von Grünverbindungen zwischen den Ortsteilen empfohlen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft für das Plangebiet 1 keine besonderen Aussagen, das Plangebiet 2 ist als Wald mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften bewertet.

Im Rahmen des Leitbildes Mobilität 2030, Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn, Analysefall 2018 wurden <2.000 Kfz/Werktag auf der K34 in Höhe Rehbohm angenommen. Durch eine Zählung im Jahr 2019 im Rahmen des Generalverkehrsplans des Landkreises Gifhorn wurden in dem Bereich zwischen Neubokel und Wilsche 1.270 Kfz/Werktag (davon 72 Schwerverkehrsfahrzeuge) ermittelt.

5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel ist es, weiteres Bauland, insbesondere für die ortsansässige junge Generation zu entwickeln. Dies ist dringend erforderlich. In den letzten 20 Jahren erfolgten in Neubokel lediglich Baulandausweisungen von insgesamt ca. 15 Wohneinheiten, überwiegend im Rahmen von Nachverdichtungen. Dies ist als „Rückstau“ im Ort deutlich spürbar. Aktuell sind über 1.600 Bewerber für ein Baugrundstück bei der Gifhorer Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft GEG gelistet. Davon kommt allein für rund 25 Bewerber nur ein Bauplatz in Neubokel in Frage. Durch den Mangel an Bauland wandern immer mehr Menschen der jungen Generation aus Neubokel ab. Dadurch wird es schwieriger, das soziale und gesellschaftliche, aber auch das wirtschaftliche Leben im Dorf aufrechtzuerhalten. Die vorliegende Bauleitplanung soll diese Entwicklung bremsen.

Es ist vorgesehen, Bauplätze sowohl für den Einfamilienhausbau wie auch für besondere und dörfliche Wohnformen wie z.B. „Wohnfamilien“, „Mehrgenerationenwohnen“, „Seniorenwohnen“ und auch für ein Wohnen mit Hobbytierhaltung zu schaffen.

Durch die Anlage von Grünflächen innerhalb der Bebauung bzw. am neuen Ortsrand werden die dörflichen Strukturen aufgenommen und weiterentwickelt. Diese Flächen können überdies als Kompensationsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich genutzt werden. Weitere Kompensationsflächen sind auf der Fläche im Plangebiet 2 zwischen den Straßen „Am Friedhof“ und „Dorfstraße“ vorgesehen. Auf der dort angrenzenden Verkehrsfläche werden außerdem im Zuge der Realisierung weitere Parkmöglichkeiten für Friedhofsbesucher geschaffen.

Es ist zunächst vorgesehen, einen kleineren Bereich (Plangebiet 1) für den aktuellen Bedarf von ca. 30-40 Bauplätzen zu erschließen und später ggf. eine weitere Bebauung in Bauabschnitten zu realisieren. Hierfür ist vorgesehen, eine größere Fläche bis zum Wald im Norden als Wohnbaufläche in die Flächennutzungsplanung aufzunehmen und Schritt für Schritt, je nach tatsächlichem Bedarf und unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vereinbarung

mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig, über Bebauungspläne als Bauland zu entwickeln.

Die gesamte Erschließung des Neubaugebietes wird über die Dorfstraße (Kreisstraße 34) erfolgen. Weitere Verbindungen durch Fuß- und Radwege nach Norden in die freie Landschaft bzw. in den Grünbereich am künftigen Ortsrand sind ebenfalls vorgesehen.

Standortalternativen wurden bedacht und geprüft. Aufgrund der Lage der Ortschaft Neubokel direkt an der Allerniederung und dem dortigen Naturschutzgebiet sowie eingebettet in Waldflächen und das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ wurde die Entscheidung für diesen Planbereich im Rahmen der Flächennutzungsplanung getroffen. Alternativ wurde der Bestand an innerörtlichen Freiflächen bzw. Baulücken geprüft. Soweit vorhanden befinden sich diese in Privateigentum und sind somit nicht verfügbar bzw. es findet eine andere dörfliche Nutzung, wie z.B. Pferdehaltung oder als Gartenland statt. Öffentliche Freiflächen im Ort, wie z.B. am Dorfgemeinschaftshaus, stehen ebenfalls nicht zur Verfügung, da diese für das dörfliche Leben unverzichtbar sind.

Die Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) hat die Flächen in beiden Plangebieten erworben, um ein angemessenes Wohngebiet zu entwickeln und eine Vorsorge für erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen zu treffen. So wird eine räumliche Arrondierung aber auch eine strukturelle Stabilisierung der Ortschaft Neubokel geschaffen.

Im Plangebiet 2 erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen, die voraussichtlich erforderlich werden, im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Näheres hierzu ist unter C) Umweltbericht erläutert.

B) Planungsinhalte

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Baugebiet (Plangebiet 1) soll die Realisierung vorwiegend von Einzel- und Doppelhäusern, aber auch von Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern ermöglicht werden. So wird im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgegeben. Im nördlichen Teil des Baugebietes wird außerdem die Erstellung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Auf diesen Grundstücken ist auch die Realisierung von Reihenhäusern oder z.B. eines Mehrgenerationenhauses möglich. Darüber hinaus sind Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Im westlichen Randbereich des Plangebietes werden größere Grundstücke mit privaten Grünflächen vorgesehen, so dass dort z.B. auch Tierhaltung am Wohnhaus möglich ist. Damit wird eine größtmögliche Bandbreite an Wohnformen zugelassen.

Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, die mit der benachbarten, zulässigen Pferdehaltung oder der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung einhergehen, sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Damit wird dem dörflichen Charakter Neubokels – auch in dem von Wohnen geprägten Bereich am nördlichen Ortsrand – Rechnung getragen. Letztlich rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher an landwirtschaftliche Nutzungen oder Tierhaltung heran, als es bei den bestehenden Wohngebieten in Neubokel bereits heute der Fall ist. In dörflichen Lagen, zumal wie hier am Dorfrand, ist stets und grundsätzlich mit Immissionen aus Landwirtschaft und Tierhaltung zu rechnen. Ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO oder gar ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO auszuweisen, wäre hier jedoch verfehlt, da keine Ansiedlung von landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetrieben vorgesehen und auch nicht wahrscheinlich ist. Insofern kommt nur eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in Frage. Ziel ist es, ein Baugebiet zu entwickeln, in dem es - zumindest in einem Teilbereich - möglich ist, wohnortnah Tiere halten zu können, ohne dies als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes oder gewerblich zu tun. Um die größtmöglichen Spielräume zu eröffnen, welche Tiere gehalten werden, wird am Übergang zum Außenbereich bzw. der benachbarten Pferdehaltung benachbart zum neuen allgemeinen Wohngebiet zu diesem Zweck eine private Grünfläche festgesetzt. Damit wird auch der dörflichen Lage Rechnung getragen. Dennoch ist eine Einzelfallbetrachtung einer zuzulassenden Tierhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, die sicherstellt, dass eine Tierhaltung nachbarschaftsgerecht und tierschutzgerecht erfolgt. Dies ist im Bauleitplanverfahren nicht sinnvoll, da es sich um eine Angebotsplanung handelt, die nicht alle Eventualitäten der Tierhaltung untersuchen und berücksichtigen kann.

In Abwägung der jeweiligen Belange, insbesondere der dringlichen Nachfrage nach Wohnbauland und auch der Landwirtschaft gegen- und untereinander wird die gewählte Festsetzung für vertretbar erachtet.

Um die Wohnnutzung möglichst wenig zu beeinträchtigen, sind – bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen worden. Diese Nutzungen sind meist mit einem größeren Flächenbedarf, einem hohen Zu- und Abgangsverkehr durch Mitarbeiter und Besucher sowie Lärmbelastigungen verbunden. Die Festsetzungen erfolgen, da die betreffenden Nutzungen aufgrund ihrer hohen Frequentierung eine zu große Störung der Wohnnutzung in diesem Dorfbereich bedeuten würden. Auch würde die Erschließung über die geplante Anliegerstraße den zu erwartenden Kfz-Verkehr zu diesen Einrichtungen nicht aufnehmen können.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind zulässig, da sich diese nur in kleinen Größenordnungen bewegen (können) und somit keine entsprechenden Störungen hervorrufen, wie die ausgeschlossenen Nutzungen. Gleiches gilt für kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen. Diese sind bereits im Dorf im Bereich des Schäferdammes angesiedelt. Weitere, dem Charakter des Gebietes entsprechende Einrichtungen, wie z.B. Einrichtungen zur Betreuung von Kindern oder von Senioren, Kirchenkreise oder Physiotherapiepraxen sollen wie in jedem allgemeinen Wohngebiet möglich bleiben.

Darüber hinaus soll der durch die aktuelle Corona-Pandemie veränderten Gewerbestruktur Rechnung getragen werden. Neuen beruflichen Tätigkeitsfeldern von Zuhause aus, wie Online-Handel oder Start-ups soll damit eine Möglichkeit geschaffen werden. Daher werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe als allgemein zulässig festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird ermöglicht, am Wohnort ein Handwerk bzw. Gewerbe ausüben zu können. Diese dürfen allerdings keine störenden Emissionen verursachen und zu keinen Belästigungen der Wohn-Nachbarschaft führen. Hierzu zählen z.B. Online- oder Büro-Tätigkeiten, Fotografen, Schneiderei/Änderungsschneiderei oder Goldschmiede.

Überdies erfolgt für jede potenziell störende Nutzung jeweils eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes gemäß § 15 BauNVO, damit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung erfolgen können.

Am westlichen Rand des Wohngebietes ist insbesondere für eine vorgesehene ~~Pferde- bzw.~~ Tierhaltung eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Als Ausnahme sind hier Anlagen wie z.B. Ställe, Heu- und Strohlager zugelassen, sofern sie einen Abstand von 5 m zur südlichen Plangebietsgrenze einhalten. Damit wird der Abstand des südlich angrenzenden Baugebietes „Pferdeweide“ aufgenommen, so dass in beiden Gebieten gleiche Abstände der Nebenanlagen zur Grundstücksgrenze gelten. Durch die gewählte Festsetzung wird eine Zonierung des Gebietes in Flächen für Wohngebäude und Flächen für die ~~Pferde- und sonstige~~ Tierhaltung erzielt und mögliche Konflikte mit dem benachbarten Wohngebiet vermieden. Somit wird auf den vorgesehenen ~~Weide- und~~ privaten Grünflächen die Möglichkeit zur Einrichtung der genannten baulichen Anlagen gegeben, ohne eine weitere Wohnbebauung in diesem Bereich zuzulassen.

Dabei wird festgesetzt, dass sich bauliche Anlagen für die Tierhaltung mit ihrer Grundfläche der zugehörigen privaten Grünfläche unterordnen müssen. Dies bedeutet, dass z.B. auf einer 500 m² großen Grünfläche bauliche Anlagen eine Größe von max. 249 m² nicht überschreiten dürfen.

Auch hier ist für jede potenziell störende Nutzung wie insbesondere eine Pferde- oder sonstige Großtierhaltung ~~veraussichtlich~~ jeweils eine Einzelfallprüfung im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes gemäß § 15 BauNVO erforderlich, damit keine Emissionen (insb. Geruch, Staub, Lärm) von der Tierhaltung ausgehen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen können. Ggf. sind dabei entsprechende Gutachten von den Antragstellern beizubringen.

Tierställe, -unterstände, ~~weiden~~ usw. sind so zu errichten, zu unterhalten, zu nutzen und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist. Sofern beabsichtigt sein sollte, Pferde- bzw. Tiermist aus- bzw. zwischenzulagern, darf dies nur auf eigens dafür hergerichteten Plätzen vorgenommen werden. Die Plätze müssen mit einer flüssigkeitsdichten, festen Bodenplatte ausgestattet und so angelegt sein, dass mögliche Flüssigkeitsabschwemmungen zurückgehalten werden und nicht ungehindert in den Untergrund und damit ins Grundwasser gelangen können.

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossigkeiten, Gebäudehöhen:

Zur Anpassung an die dörflichen Strukturen der Ortschaft Neubokel und zur Vermeidung einer zu großen Flächenversiegelung ist die GRZ auf 0,3 beschränkt. Dies dient darüber hinaus dem Bodenschutz und zusammen mit den Regelungen für die multifunktionale Nutzung von öffentlichen Grünflächen als Retentionsflächen dem Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen. Bei der Ortschaft Neubokel handelt es sich um ein gewachsenes Dorf mit den dafür typischen Strukturen, wie z.B. landwirtschaftlichen Hofstellen, Pferdehaltung, Handwerksbetrieben und entsprechend großen Grundstücken. In den Jahren 1998 bis 2003 erfolgte das Landesprogramm „Dorferneuerung“, das neben strukturellen Aspekten auch die bauliche Gestaltung im Blick hatte. Daraus wurde eine örtliche Bauvorschrift für den gesamten Ort entwickelt, die - zwar überarbeitet - immer noch Bestand hat und zur Erhaltung des ländlichen Charakters beibehalten werden soll. Um die dörfliche Gestaltung auch im neuen Baugebiet weiterzuführen werden die Inhalte der örtlichen Bauvorschrift auch hier aufgenommen.

Am westlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes sind die festgesetzten privaten Grünflächen bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen.

Da in dörflichen Orten der Region Gifhorn häufig Ackerbürgerhäuser mit 2 Geschossen und große landwirtschaftliche Gebäude zu finden sind, wird eine Zweigeschossigkeit bei einer GRZ von 0,3 in den nördlichen Teilen des Neubaugebietes für vertretbar erachtet. Hierdurch wird in diesem Bereich die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und alternative Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen geschaffen. Da das Baugebiet im Norden der bestehenden Ortslage entsteht, ist eine Verschattung und Einsichtnahme der bisherigen Bebauung und Gärten am „Tuunkamp“ dadurch nicht möglich. Auch die vorgesehene Eingrünung und Durchgrünung des Neubaugebietes wird sich positiv auf die Einbindung

zweigeschossiger Gebäude auswirken. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist in Anpassung an die vorhandene Bebauung am „Tuunkamp“ eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Um jedoch eine zu große Höhenentwicklung zu vermeiden wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die maximale Höhe der baulichen Anlagen 10 m bei eingeschossiger und 11 m bei zweigeschossiger Bebauung nicht überschreiten darf. Ebenso werden die Traufhöhen reglementiert. Hierdurch wird die Einpassung in die benachbarten Baustrukturen gewährleistet bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude vermieden. Durch die Vorgabe von geneigten Dächern im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift wird ein weiterer Aspekt zur Anpassung an die vorhandene, dörfliche Ortslage bestimmt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche bis zu 50 % z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten überschritten werden. Die Stadt ist der Auffassung, dass mit dieser Regelung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Neubaugrundstücke möglich ist. Mit Blick auf die festgesetzte GRZ und die zu erwartende überwiegende Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen auf 0,75 m Erdgeschoss-Fertigfußboden-Höhe festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die benachbarten Baustrukturen zu gewährleisten bzw. um unangemessen hoch aus dem Gelände entwickelte Keller zu vermeiden. Mit dem gleichen Ziel einer möglichst harmonischen Baustruktur sind die Trauf- und Gesamthöhen der Gebäude festgesetzt.

Ferner wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den südlich benachbarten bebauten Grundstücken entsprochen werden soll und Gebäudelängen über 50 m nicht zugelassen sind. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des dörflichen Baugebietes führen. Insgesamt wird so die im nordwestlichen Bereich von Neubokel vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit aufgegriffen und weitergeführt.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser ist die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt. Dadurch soll ein dem Dorf Neubokel angemessenes Siedlungsgefüge in direkter Nachbarschaft zur bisherigen Bebauung erzielt werden. Darüber hinaus sind die beschränkenden Festsetzungen aus Gründen der Erschließung erforderlich. Eine entsprechende Pkw-Frequentierung bei einer noch stärkeren baulichen Verdichtung könnte die Planstraße nicht aufnehmen.

Zur Förderung der Solarenergienutzung und auch zur Erzielung eines möglichst harmonischen Siedlungsbildes ist die Festsetzung der Hauptfirstrichtung (Ost-West-Firstrichtung) im südlichen Plangebietsteil erfolgt. Damit wird die Hauptfirstrichtung des südlich angrenzenden Siedlungsbereiches an der Straße „Tuunkamp“ aufgenommen. Abweichungen um bis zu 10 Grad in beide Richtungen werden zugelassen, da es sich dabei um nur geringfügige Änderungen der Firstrichtung handelt, die keine Auswirkungen auf das Gesamtbild oder die Nutzung von Solarenergie haben. In diesem Bereich ist die Erstellung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet wird die Hauptfirstrichtung nicht vorgegeben,

da hier auf großen Grundstücken auch der Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern vorgesehen ist. Die Vorgabe einer Firstrichtung würde insbesondere die Erstellung von Reihenhäusern aufgrund der voraussichtlichen Nord-Süd-Ausrichtung der Dachfirste behindern. Die Erstellung von Solaranlagen auf den Dächern ist jedoch auch hier uneingeschränkt möglich.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Insekten, Fledermäuse und Vögel ist als Maßnahme zum Schutz der Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für die Außen- und Straßenbeleuchtung festgesetzt, dass nur insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden sind. Dies sind z.B. LED- oder Natriumdampflampen. Öffentliche wie auch private Beleuchtungen sind dabei so einzurichten, dass eine Abstrahlung nur nach unten erfolgt sowie Streulicht abgeschirmt wird.

Baugrenzen:

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den Straßenzügen und lassen mit ihrer vorgesehenen Tiefe unter Einhaltung einer gewissen gestalterischen Ausrichtung genügend Spielräume für die individuelle Positionierung von Gebäuden.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Baugebiet ein Mindestabstand der Baukörper zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen bzw. zu den jeweils umliegenden Grundstücken und öffentlichen Flächen gewährleistet. Hiermit wird sichergestellt, dass das künftige Straßenbild dem beabsichtigten dörflich aufgelockerten Bau- bild entspricht und die Auswirkungen insbesondere auf das Landschaftsbild minimiert bzw. verbessert werden.

Der Abstand der baulichen Anlagen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet hat einheitlich mindestens 3 m zu betragen. Hierdurch wird ein dörflich großzügiger Straßenraum von insgesamt ca. 15 m Breite sichergestellt. Zur bestehenden Ortslage Neubokels wird ein Abstand von 8 m einzuhalten sein, um ein zu dichtes Heranrücken der Neubebauung an den bisherigen Ortsrand und die dortigen Gärten und somit mögliche Konflikte mit den alt-ingesessenen Bewohnern zu vermeiden. Um der dörflichen Lage Rechnung zu tragen und mit der neuen Bebauung nicht zu dicht an den neuen Ortsrand im Norden zu rücken, wird die Baugrenze zu dem Grünbereich auf 5 m festgesetzt. Entlang des Fuß- und Radweges im Südwesten des Plangebietes sowie entlang des Spielplatzes werden 3 m Abstand der Baugrenzen für vertretbar erachtet.

Soziale Wohnraumförderung

Im Plangebiet ist – dem Beschluss des Rates vom 18.06.2018 folgend – eine Fläche festgesetzt, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hier ist die Erstellung von Mehrfamilienhäusern geplant. Der Bereich wurde gewählt, da hier eine verdichtete Bauweise vorgesehen ist. So dürfen auf den Flächen im nördlichen Plangebiet die Gebäude in zweigeschossiger Bauweise erstellt werden. Das heißt, dass diese optisch deutlich höher sein dürfen, als die übrige Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes und die vorhandene Bebauung am angrenzenden „Tuunkamp“. Um keine städtebaulichen Konflikte wie z.B. Verschattung oder Belästigungen durch vermehrten Zu- und Abgangsverkehr zu erzeugen, wurde die Erstellung von geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf diesen Bereich beschränkt. Zudem

hat es sich in der Vergangenheit gezeigt, dass sozial geförderter Wohnraum nicht in Ein- oder Zweifamilienhäusern erstellt wird, sondern sich dies auf Mehrfamilienhäuser beschränkt.

2. Straßenverkehrs- und Wegeflächen

2.1 Straßen und Wege

Die äußere Erschließung des Plangebietes 1 erfolgt über die Dorfstraße (Kreisstraße 34). Über diese erreicht man das örtliche wie auch das überörtliche Straßennetz. So sind alle Teile Neubokels ausgehend von der Dorfstraße zu erreichen. Über die K 34 ist eine direkte Verbindung nach Wilsche im Norden (und die dortige Grundschule) sowie über die B 188 das Stadtgebiet Gifhorns sowie die B 4 gut zu erreichen.

Entlang der K 34 nach Norden und Süden sowie im weiteren Verlauf entlang der B 188 nach Gifhorn verläuft ein separater Radweg. Als direkte Radwegverbindung zur Gifhorer Innenstadt ist darüber hinaus auch die Straße „Alter Kirchweg“ mit ihrer Verlängerung nach Osten über „Walkeweg“ und „Kirchweg“ nutzbar.

Über die Buslinien 101, 107 sowie 108 bestehen Verbindungen zur Gifhorer Innenstadt sowie zur Schule in Wilsche. Bushaltestellen sind an der „Dorfstraße“ in Höhe der Straßen „Zum Lehmbusch“ sowie „Wiesenweg“ vorhanden.

Die innere Erschließung des Plangebietes 1 wird durch eine Anliegerstraße erfolgen, die zunächst als Stichstraße geführt wird. Eine Fortführung zu einem nächsten Baugebiet über zwei Straßenverbindungen, die zu einem Ring geschlossen werden können, wird aber ermöglicht. Die Flächen hierfür werden bereits in der Planung berücksichtigt. Sofern rückwärtige Grundstücke entstehen, sind diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus durch private Stichwege zu erschließen. Diese werden im Bebauungsplan nicht festgelegt, um eine größtmögliche, flexible Handhabung der Grundstücksaufteilung und Bebauung zu behalten. Es wird darauf hingewiesen, dass private Stichwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste zu belasten sind. Im mittigen Verlauf der Planstraße, an deren Gabelung, erfolgt eine Aufweitung der Verkehrsfläche. Hier ist die Erstellung eines begrünter Quartiersplatzes mit Mitfahrerbank, Parkplätzen und ggf. Ladestation für E-Mobilität vorgesehen. Den Abschluss der Planstraße im Nordwesten wird vorerst eine Wendeanlage bilden. Der Ausbau der Planstraße ist entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) vorgesehen.

Die Erschließung der im Nordosten des Plangebietes gelegenen Grundstücke ist direkt von der K 34 / Dorfstraße aus vorgesehen. Darüber hinaus ist geplant, den künftigen Ortseingang Neubokels an den nördlichen Rand des Plangebietes zu verlegen. Mit dem Landkreis Gifhorn als Träger der Kreisstraße wird eine entsprechende Vereinbarung erfolgen. Es ist vorgesehen, den Fuß- und Radweg in diesem Bereich entsprechend auszubauen. Daher ist der Bereich der K 34 entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen worden. Durch die geschilderten Maßnahmen kann eine bessere Einbindung des Neubaugebietes erzielt und dieses per Fuß- und Radweg entlang der „Dorfstraße“ mit dem

Ort zusammengeführt werden. Bis zur Verlegung der Ortsdurchfahrt gilt ein Zu- und Abgangsverbot von der K 34 zu den Baugrundstücken.

~~Es ist vorgesehen, die planerischen Voraussetzungen für eine mögliche spätere Wegeverbindung von der Planstraße in Richtung „Kaiserholz“ zu schaffen. Dazu wird der Bebauungsplan um eine entsprechende Fläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg) nach Süden bis zum Anschluss an die Straße „Am großen Feld“ erweitert. So kann für die Zukunft die Option für eine fußläufige Verbindung zwischen dem „alten“ Baugebiet „Tuunkamp“ und dem neuen Quartier gesichert werden. Die Eigentumsverhältnisse werden durch die Festsetzung nicht verändert. Der Eigentümer könnte jedoch die Übernahme durch die Stadt einfordern. Die Lage und Breite wurde so gewählt, wie bisher bereits ein Leitungsrecht besteht. Veränderungen vor Ort gehen mit der neuen Festsetzung nicht einher, solange keine Einigkeit mit dem Grundeigentümer besteht.~~

⇒ vom Satzungsbeschluss ausgenommen

Um die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen zu gewährleisten, ist ein straßenbegleitender Versickerungstreifen am nördlichen Rand der Planstraße vorgesehen. Dies wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Grundstückseigentümerin und Trägerin der Erschließung geregelt.

Die Erschließung des Plangebietes 2 erfolgt über die Straße „Am Friedhof“. Eine Zufahrt von der „Dorfstraße“ ist nicht vorgesehen. Um jedoch eine Möglichkeit zu schaffen, den Friedhof fußläufig aus dem südlichen Siedlungsbereich Neubokels (im Bereich der Straßen „Am Blankenmoor“, „Fuhregrund“ und „Birkengrund“) zu erreichen, wird die Anlage eines maximal 2 m breiten Fußweges auf der Waldfläche zwischen den Straßen „Dorfstraße“ und „Am Friedhof“ zugelassen.

Die Widmung der Straßen erfolgt gemäß § 6 Niedersächsisches Straßengesetz mit der Verkehrsübergabe.

2.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind in erforderlichem Maß auf den Baugrundstücken selbst vorzusehen. Öffentliche Parkplätze werden in ausreichendem Maß (im Verhältnis von 5:1 von Wohneinheiten zu Parkplätzen) in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt. Zur Förderung der E-Mobilität wird die Errichtung von Ladestationen im Neubaugebiet ermöglicht.

Am Plangebiet 2 werden Parkplätze für Friedhofsbesucher entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße „Am Friedhof“) angeordnet und liegen somit nicht innerhalb des Plangebietes.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie sowie mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die jeweiligen Betreiber. Private Neuanschlüsse sind rechtzeitig durch die jeweiligen Bauherren / Baudamen mit den Versorgungsträgern und der Stadt Gifhorn abzustimmen.

Hinweis: Leitungen und Einrichtungen zur Versorgung des Neubaugebietes mit Gas können nicht vorgesehen werden. Es sind daher von den jeweiligen Bauherren / Baudamen andere Möglichkeiten insbesondere zur Beheizung von Wohngebäuden vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gibt die Ermächtigung, die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan zu regeln. Es ist daher festgesetzt, dass aus Gründen des Ortsbildes alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Die Trassenführung hat dabei vorzugsweise innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

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

Nach Abwägung der Interessen der Wegebauasträger, 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 Wegebauasträger (Gestaltungsfreiheit des Straßenraumes, Verkehrssicherungspflicht, 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).

Über dem westlichen Teil des Plangebietes 1 verläuft die Richtfunktrasse 1008 sowie eine 20 kV-Freileitung. Letztere wird im Zuge der Erschließung und Bebauung des Neubaugebietes unterirdisch verlegt. Hierzu erfolgt vom südlichen Plangebietsrand zur Planstraße sowie nach Süden zur Straße „Am großen Feld“ die Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“. Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt die unterirdische Führung der Leitung. Gegebenenfalls kann hier später auch eine Wegeverbindung in Richtung „Kaiserholz“ realisiert werden.

3.1 Wasserversorgung

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

3.2 Abwasser

a) Schmutzwasser

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

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage einer Pumpstation direkt an der „Dorfstraße“ vorgesehen.

b) Niederschlagswasser

Zur Behandlung des Niederschlagswassers wurde von der Gifhorer Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) ein Gutachten in Auftrag gegeben (bsp-Ingenieure, 2019. Baugebiet „Tuunkamp Nord“, GF-Neubokel, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten. Braunschweig). Nach den Ergebnissen der Untersuchung (Boden- und Grundwassersituation) ist eine zentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 138 (ehemals ATV-DVWK A 138) nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen möglich. Als Untergrund steht gut versickerungsfähiger Sand an. Aus umwelttechnischer Sicht ist eine Versickerung zulässig.

Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen. Eine großflächigere Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist erforderlich.

Dies erfolgt durch die Planung von mindestens 3 m breiten Sickerzonen entlang der Verkehrsflächen. So werden flache Versickerungsmulden im Straßenverlauf auf der Nordseite der Haupteerschließungsstraße geplant. Auch die anschließenden nach Norden verlaufenden Stichstraßen erhalten im Verlauf einseitige Sickermulden, die im Bedarfsfall das Niederschlagswasser dem nördlichen Grünzug zuleiten.

Die Haupteerschließungsstraße wird im Mittel auf eine Höhe von 52,85 m NN geplant. Das entspricht einer Aufhöhung von 25 cm in dem Bereich und dem Planungsansatz der Sickermuldentiefe.

Mit den vorliegenden Kennwerten ergibt sich für 3 m breite Sickermulden ein Regeleinstau von 14 cm für ein 5-jährliches Ereignis und eine Füllhöhe von 23 cm für ein 30-jährliches Ereignis. Das heißt, dass die 25 cm tiefen Mulden für beide Ereignisse ausreichend Sicherheit bieten und noch keine Weiterleitung ausgelöst wird.

Mit der Höhenplanung der Erschließungsstraße ist allerdings gewährleistet, dass bei noch größeren Niederschlagsereignissen das Wasser zur nördlichen Grünzone geleitet wird. Sollte auch die Grünzone die Menge nicht mehr aufnehmen können, steht die gesamte nördlich anschließende landwirtschaftliche Fläche zur schadlosen Ableitung zur Verfügung.

Sollte es bei Starregenereignissen über das 30 – jährliche Regenereignis hinaus zu einem Überstau in den Bereich der neuen Planstraße kommen, so ist dann mit einem Oberflächenwasserabfluss mit dem Gefälle nach Süden in Richtung Allerniederung zu rechnen.

Grundsätzlich soll anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken versickert werden (vgl. Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Hierfür ist für die Privatgrundstücke bei einer flächigen Versickerung rechnerisch ein Bedarf von max. 10 % der Gesamtfläche erforderlich, dann ergeben sich geringe Einstauhöhen: 15 cm für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis. Wegen der Empfehlung im Baugrundgutachten zu flachen Versickerungsanlagen sollte diese Ausführung favorisiert werden. Für eventuelle Grundstücks-Stichwege ist alternativ Rigolenversickerung möglich. Im Regelfall sind flache Versickerungsanlagen vorzusehen. Diese sind mit mindestens 2 m Abstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen anzuordnen, damit ein höher gelegener Schutzstreifen zum Nachbargrundstück verbleibt.

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenversickerung auf den Baugrundstücken muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Weiterhin eignen sich z.B. Dachbegrünungen sowie Teichanlagen oder Zisternen im Garten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Dadurch wird ein hoher Abfluss in die Kanalisation und somit eine Überlastung dieses Systems mit den daraus resultierenden Folgen (insbesondere Überschwemmungen, Schäden an Gebäuden durch Hochwasser und Starkregen) vermieden. Zudem wird die Verwertung des Niederschlagswassers hierdurch gefördert.

Durch die Speicherung und verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser können die Auswirkungen von Versiegelungen auf den Wasserhaushalt verringert werden. So kann z.B. durch die Verwendung von gespeichertem Regenwasser für die Gartenbewässerung der Abfluss reduziert und Trinkwasser eingespart werden.

Außerdem kann die Speicherung zu einer Erhöhung der Versickerungs- und Verdunstungsrate und somit zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen, Beeinträchtigungen des belebten Bodens vorbeugen und die Grundwasserneubildungsrate sichern.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Fläche ist generell nicht zulässig.

Bei unterkellelter Bauweise ist der Keller gegen drückendes Wasser abzudichten (Weiße Wanne).

Grundsätzlich werden für jedes Gebäude eine projektbezogene Baugrunduntersuchung und ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erforderlich. Im Rahmen der Gründungsberatung werden die Bemessungsangaben für die Tragwerksplanung (zulässige Bodenpressungen, Betonziffern, Setzungen, etc.) sowie die Angaben zur Bauwerksabdichtung mitgeteilt.

Zum weitestgehenden Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen als Retentionsflächen anzulegen sind.

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

3.3 Elektro

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit elektrischer Energie wird im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Private Neuanschlüsse sind rechtzeitig durch die jeweiligen Bauherren mit den Versorgungsträgern und der Stadt Gifhorn abzustimmen. Öffentliche Ladestationen zur Förderung der Elektromobilität können innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet werden. Bei einer weiteren Baugebietsentwicklung nach Norden wird im künftigen Bebauungsplan im Bereich der Wendeanlage eine Fläche zur Errichtung einer Netzstation vorgesehen. Der konkrete Standort wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

3.4 Gas

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit Gas wird nicht mehr erfolgen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit Einrichtungen zur Telekommunikation wird im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Private Neuanschlüsse sind rechtzeitig durch die jeweiligen Bauherren mit den Versorgungsträgern und der Stadt Gifhorn abzustimmen.

3.6 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn.

Die künftigen Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr in dem Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, die die Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechende, geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

4. Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde der Grundversorgung mit Löschwasser. In den technischen Regeln und Mitteilungen der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) und des Deutschen Institutes für Normung (DIN e.V.) wird Weiteres geregelt.

Die Grundversorgung mit Löschwasser richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung in einem Baugebiet.

In dem Plangebiet dieses Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 und § 3 BauNVO Allgemeines Wohngebiet mit bereichsweise unterschiedlichen Geschossigkeiten von maximal 1 und 2 Vollgeschossen festgesetzt. Entsprechend den Ausführungen der Vorschrift „DVGW W 405“ wird der erforderliche Löschwasserbedarf in diesem Plangebiet mit 48 m³/h bemessen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und wird über die im Plangebiet vorgesehenen Wasserleitungen und Hydranten sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 150 m über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff / -einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 75 m Entfernung erforderlich, um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an der Einsatzstelle zu verteilen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass Hydranten nicht im Bereich von Parkflächen vorzusehen sind.

5. Spielplätze

Weiträumige, öffentliche Grünflächen sind im direkten Umfeld des Plangebietes 1 bisher nicht vorhanden. Spielplätze und Aufenthaltsmöglichkeiten befinden sich erst am „Tunkamp“ sowie im Dorfkern am „Schäferdamm“. Von daher ist die Anlage eines Spielplatzes sowie von öffentlichen Grünflächen mit punktuell eingestreuten Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für das Neubaugebiet vorgesehen. Sie dienen gleichzeitig als Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie als Flächen für die Förderung der Biodiversität. Der Spielplatz wird im mittleren Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Grünzug, angeordnet, um eine gute Erreichbarkeit für die Kinder aus allen Teilen des Baugebietes zu gewährleisten und er kann entlang des nördlichen Randes des Baugebietes wegebegleitend fortgesetzt werden. Hierfür bieten die gewählten Festsetzungen einen geeigneten Rahmen.

Spielplätze für Kleinkinder sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen.

6. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Das Neubaugebiet grenzt im Osten an die „Dorfstraße“ bzw. Kreisstraße 34, die im weiteren Verlauf nach Wilsche im Norden führt. Diese weist laut Verkehrszählung durch den Landkreis Gifhorn von 2019 eine Frequenz von ca. 1.270 Kfz/Werks- tag auf.

Durch die geplante Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) an den nördlichen Plangebietsrand wird die zulässige Geschwindigkeit auf der Dorfstraße in diesem Bereich von 100 km/h auf 50 km/h reduziert, was zu einer Schallreduktion führt.

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen wurde eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß der Anlage 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete (WA) bei tags 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese rechtlich insoweit nicht strittig ist.

Diese Werte sind in einer Entfernung von ca. 15 m von der Fahrbahnachse, also am Rand des Baugebietes im Bereich der Baugrenzen, eingehalten. Insofern kann bezogen auf den Verkehrslärm davon ausgegangen werden, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind.

In Abwägung des dringenden Wohnraumbedarfs mit dem Belang des Immissionsschutzes und im Hinblick auf die dörfliche, landschaftsbezogene Lage werden keine Vorkehrungen wie z.B. aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände entlang der Dorfstraße für erforderlich bzw. vertretbar erachtet.

Emissionen der Landwirtschaft und Tierhaltung

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an zulässige Pferdehaltung sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Weitere landwirtschaftliche Flächen befinden sich direkt nördlich anschließend sowie östlich des Plangebietes, jenseits der K 34.

In einer Entfernung von ca. 160 m vom nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein dieselbetriebener Beregnungsbrunnen für die dort befindlichen Ackerflächen. Laut Angaben des Betreibers erzeugt das Dieselaggregat einen Schall von ca. 75 dB(A) direkt am Gerät. Der Erschließungsträger hat sich verpflichtet, zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet ggf. erforderliche lärm mindernde Maßnahmen an der Pumpenanlage (z.B. Einhausung) durchzuführen. Insofern sind keine Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

Generell sind jedoch durch die benachbarte Landwirtschaft u.U. zeitweise Geräusche, Gerüche, Stäube oder Sprühnebel zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken können. Dies ist auch nachts sowie an Wochenenden und Feiertagen möglich. Um einen Staub- und Sprühenschutz zu gewährleisten wird gegenüber den nördlich angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. So wird Beeinträchtigungen vorgebeugt. Darüber hinaus sind Emissionen aus der Landwirtschaft und aus Pferde- bzw. Tierhaltung als ortsüblich anzusehen und sind im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme

aufgrund der dörflichen Lage hinzunehmen und von den künftigen Anwohnern des Neubaugebiets ebenso wie von den Anwohnern der vorhandenen Bebauung als ortsüblich zu tolerieren. Denn ohne diese Gewährleistung wäre im ländlichen Bereich keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des anderen Gebietes voraus. Damit zwischen Landwirtschaft bzw. angrenzender, zulässiger Pferdehaltung und der neu hinzukommenden Wohnnutzung möglichst keine Konflikte entstehen wurde in diesem Bereich ein 15 m breiter Streifen als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Dies dient als „Puffer“ zwischen den bestehenden Nutzungen und der heranrückenden Wohnbebauung.

In Abwägung der unterschiedlichen Belange insbesondere von Landwirtschaft, Pferde- bzw. Tierhaltung und Bewohnern des Neubaugebietes bzw. der bestehenden Ortslagen werden die getroffenen Regelungen für angemessen erachtet.

7. Altlasten

Altlasten

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

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

Kriegseinwirkungen

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde Anfang 2020 eine Luftbilddauswertung der Plangebiete durchgeführt. Dabei wurde kein Verdacht auf Abwurfkampfmittel festgestellt.

Sollten sich dennoch Hinweise auf Kampfmittel ergeben oder bei Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Gifhorn oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

8. Denkmalpflege

Nach den bei der unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen ist auf dem Flurstück 12/41, Flur 1 in Neubokel (Bereich des Plangebietes sowie bis zum nördlich gelegenen Wald) eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Aufgrund einer Befliegung

aus dem Jahr 2001 geht man von möglichen Funden wie z.B. Gräben oder ehemaligen Eingrenzungen aus.

Im Gebiet des Bebauungsplanes (Plangebiet 1) ist mit dem Auftreten archäologischer Funde / Befunde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Erdarbeiten im Planbereich unterliegen daher einer Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Möglicherweise entstehende Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.

Um planerische Unsicherheiten und unnötige Verzögerungen bei der Umsetzung der Baumaßnahme zu verhindern, wird empfohlen, frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn Kontakt aufzunehmen.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

9. Grünflächen

Im Westen und Norden des Plangebietes 1 schließt sich die freie Landschaft mit Acker-, Weiden- und Waldflächen an. Es ist vorgesehen, aus dem Plangebiet heraus Fuß- bzw. Radwegverbindungen zu schaffen, die in den nördlichen Grünzug führen und somit eine Verbindung des Neubaugebietes mit der umgebenden Landschaft herstellen. Dies erfolgt in der Lage der künftigen Straßenverbindungen zu einem möglichen, weiteren Baugebiet.

Der künftige Ortsrand im Westen bildet gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“.

Am nördlichen Plangebietsrand ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung des Neubaugebietes sowie der Niederschlagswasserversickerung dient. Hier sind entsprechende Bepflanzungen mit dörflichen Gehölzen und Wiesenblumeneinsaat festgesetzt. Die Pflege hat extensiv (zweimalige Mahd im Jahr) zu erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit ist dabei zu gewährleisten. Die auf den öffentlichen Grünflächen angepflanzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dadurch soll die Grünstruktur im Plangebiet entwickelt und gefördert werden und somit der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Die Anlage von wasserfesten Sitz- und Spielmöglichkeiten wie z.B. Bänken, Sitzgruppen, Anlehnhilfen, Sportgeräten und Spielanlagen für Kinder sowie eines Weges in maximal 2 m Breite ist zulässig, um eine hohe Aufenthaltsqualität auf diesen Flächen zu erzielen, insbesondere wenn eine weitere bauliche Entwicklung nach Norden erfolgen sollte. Angrenzend an den Grünzug ist mittig im Plangebiet die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

Die Grünfläche dient darüber hinaus bei Starkregenereignissen, der Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers aus den Mulden und als Überflutungsschutz. Zu diesem Zweck ist das Gefälle in den Mulden nach Norden zu dem genannten Grünbereich auszubilden.

Am westlichen Plangebietsrand ist eine private Grünfläche festgesetzt, die den östlich angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet ist. Hierdurch wird eine -Tierhaltung z.B. von Pferden ermöglicht und so gleichzeitig ein Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und der Pferdehaltung im Süden geschaffen. Darüber hinaus bildet diese Grünfläche einen „Puffer“ zwischen Landwirtschaft und neu hinzukommender Wohnnutzung.

Ziel dieser Planung ist es, ein Baugebiet zu entwickeln, in dem es in einem eingegrenzten Bereich möglich ist, wohnortnah Tiere halten zu können, ohne dies als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes oder gewerblich zu tun. Um die größtmöglichen Spielräume zu eröffnen, welche Tiere gehalten werden, wird am Übergang zum Außenbereich benachbart zum neuen allgemeinen Wohngebiet zu diesem Zweck eine private Grünfläche festgesetzt.

Gleichwohl ist eine Einzelfallbetrachtung einer zuzulassenden Tierhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Dies ist im Bauleitplanverfahren nicht sinnvoll, da es sich um eine Angebotsplanung handelt, die nicht alle möglichen, konkreten Einzelfälle untersuchen und berücksichtigen kann.

Der Bereich der möglichen Tierhaltung geht unmittelbar in den Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung über und prägt somit auch die Eigenart der hier direkt angrenzenden Wohnnutzung, zu dessen Grundstücken jeweils die Grünflächen anteilig gehören. Hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme stärker als auf Grundstücken innerhalb einer rein als Wohngebiet genutzten Siedlung. Im Rahmen der Angebotsplanung wird nicht festgelegt, wo in welchem Umfang welche Tiere gehalten werden oder ob die Flächen ggf. lediglich gärtnerisch genutzt werden. Daher wird es als angemessen erachtet, nicht alle Eventualitäten im Bauleitplanverfahren gutachterlich zu prüfen. Im konkreten Einzelfall wird im Bauantrag der Nachweis zu erbringen sein, dass die beantragte Nutzung nachbarschaftsgerecht und tierschutzgerecht erfolgt. Angemessene Weideflächen, die nicht unmittelbar am Stall sein müssen, können beispielsweise nachgewiesen werden und so zum Nachweis einer artgerechten Haltung dienen. Die Flächen für (Pferde- bzw.) Tierhaltung im Plangebiet werden daher auch nicht für zu gering erachtet. Eine reine Weidehaltung ist auf der Fläche nicht wahrscheinlich, sondern findet i.d.R. auf externen Weideflächen statt.

Das Plangebiet 2 wird als „Flächen für Wald“ mit der Überlagerung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier ist zum einen vorgesehen, anstelle des bisherigen Kiefernforstes einen Mischwald zu entwickeln und zum anderen, einen naturschutzrechtlichen Ausgleich für das Baugebiet „Rehbohm“ zu realisieren. Die Entwicklung eines Mischwaldes erfolgt durch natürliche Sukzession und ergänzende Initialpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet 2, entlang der Straße „Am Friedhof“ und auf der Parzelle der Verkehrsfläche werden straßenbegleitend Parkmöglichkeiten für Friedhofsbesucher vorgesehen; eine Befestigung dieser Fläche erfolgt jedoch nicht.

10. Grünordnung und Landschaftspflege

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen. Dabei wurden alle Schutzgüter einzeln betrachtet und bewertet. Genauer hierzu ist unter C) Umweltbericht erläutert. Durch die Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen einer Bebauung zugeführt. Dies geht mit einer Flächenversiegelung einher. Im Gegenzug werden Flächen in den Plangebietten aufgewertet und als öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für Wald gesichert. Dies ist in einer rechnerischen Bilanz aufgeführt. Die Bewertung von Eingriff und Ausgleich wird nach dem sogenannten „Städtetagsmodell“ [1] vorgenommen. Sie erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des Flächenwertes für die Bestandsbiotoptypen im Vergleich zu den Biotoptypen der Planung.

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall das Schutzgut Boden dar.

Flächenwert der Planung	2,70 WE und 2,12 WE= 4,82 WE
Flächenwert des Bestandes	3,70 WE und 1,06 WE= 4,76 WE
Bilanz/Defizit	0,06 WE

Plangebiet 1:

Rechnerische Bilanz *							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen Plangebiet 1							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Landwirtschaftliche Flächen / Sandacker	3,7	1	3,7	Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,3 + 50%, versiegelbare Fläche (X)	1,23	0	0
				Dörfliches Wohngebiet (MDW); GRZ 0.3 +50% versiegelbare Fläche (X)	0,12	0	0
				Dörfliches Wohngebiet; Sonstige Weidefläche (GW)	0,15	2	0,3
				Allgemeines Wohngebiet; Neuzeitliche Hausgärten (PHZ)	1,5	1	1,5
				Straßen und Wege gesamt	0,4	0	0
				Öffentliche Grünflächen	0,3	3	0,9
Gesamtfläche	3,7		3,7	Gesamtfläche	3,7		2,7

Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	2,7
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	3,7
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht/nicht erbracht)	- 1,00

Plangebiet 2:

Berechnung des Flächenwertes der Ausgleichsflächen Plangebiet 2							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Ausgleichsfläche				Ausgleichsfläche			
Forstwirtschaftliche Fläche (gerodet)	0,53	2	1,06	Mischwald	0,53	4	2,12
Gesamtfläche	0,53		1,06	Gesamtfläche	0,53		2,12

Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	2,12
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	1,06
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht/nicht erbracht)	+ 1,06

**Anm.: rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen*

Der Flächenwert des Bestandes beträgt demnach 3,7 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 37.000 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter im Planbereich 1. Der Flächenwert der Planung nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen beträgt 2,70 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 27.000 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter. Es verbleibt also ein Defizit von 1,0 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 10.000 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter.

Der Flächenwert des Bestandes im Planbereich 2 beträgt demnach 1,06 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 10.600 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter. Der Flächenwert der Planung nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen beträgt 2,12 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 21.200 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter. Unter Berücksichtigung von Planbereich 1 und Planbereich 2 verbleibt also insgesamt ein Überschuss von 0,06 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 600 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter.

Den durch die Planung verursachten Eingriffen wird der Ausgleich gegenübergestellt. In Abwägung der jeweiligen Belange miteinander und untereinander wird die Planung als angemessen und vertretbar erachtet.

11. Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung können Gemeinden für bestimmte Teile des Gemeindegebietes örtliche Bauvorschriften erlassen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen.

In den Jahren 1998 bis 2003 wurde in der Ortschaft Neubokel das niedersächsische Förderprogramm „Dorferneuerung“ durchgeführt. Bereits in diesem Rahmen wurde von der Dorfgemeinschaft als eines der wichtigsten Ziele die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift für Neubokel formuliert. Dieses Ziel wurde mit der „Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel“ im Jahr 2003 umgesetzt. Im Jahr 2017 wurde diese ÖBV überarbeitet und aktualisiert.

Die vorliegende örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel orientiert sich an dieser Neufassung, die am 31.07.2017 in Kraft trat und führt diese für das neue Siedlungsgebiet der Ortschaft fort. So weit wie möglich wurden die bestehenden Regelungen übernommen und ggf. modifiziert.

Die vorliegende Satzung hat vor allem folgende Zielsetzungen:

Unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Gesetzgebungen sowie unter dem Aspekt einer zeitgemäßen Architektur sollen

- die ortsbildprägenden und regionaltypischen Merkmale des Dorfes Neubokel auch in den neuen Siedlungsbereichen weitergeführt werden. Durch das neue Baugebiet soll ein gestalterischer Anschluss an der bisherigen Ortslage erzielt werden und kein optisch abgesetzter oder gar gegensätzlicher Siedlungsbereich entstehen, der als Fremdkörper wirken würde. Die Ortschaft Neubokel soll auch mit dem Neubaugebiet als ein in sich zusammengehöriges und harmonisches Dorf empfunden werden und keine Beeinträchtigungen der Ortsgestalt eintreten;
- Neubaumaßnahmen sich in Maßstab, Material und Farbe an das bestehende Dorfbild gestalterisch anfügen;
- der Gesamteindruck des öffentlichen Straßenraumes dem dörflichen Charakter Neubokels angepasst werden.

Zu § 1 – Geltungsbereich / Allgemeines

Zu 1.

Einbezogen in den Geltungsbereich dieser Satzung ist das Plangebiet 1 des Bebauungsplanes Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel. Im Plangebiet 2 sind keine baulichen Anlagen mit Ausnahme der Anlage eines Weges in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

Zu 2.

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die für das Ortsbild wichtigen Elemente und regelt die Gestaltung der Fassaden und Dächer der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen, die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen, die Gestaltung von Vorgärten und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen aus ökologischen Gründen. Damit wird auch für das Neubaugebiet „Rehbohm“ die schon für die gesamte Ortschaft Neubokel geltende ÖBV weitergeführt. So wird erreicht, dass sich das Neubaugebiet dem vorhandenen Dorf gestalterisch anfügt und nicht als abgesonderte Siedlung bzw. als Fremdkörper am Dorfrand wirkt.

Zu 3.

Rechtliche Grundlage für die Bestimmungen dieser Satzung ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung, wie sie bei in Krafttreten dieser Satzung gilt.

Zu 4.

Um bei den Regelungen zur farblichen Gestaltung möglichst konkrete Bestimmungen vorgeben zu können, wurde die Farbkarte RAL-840-HR als Orientierung gewählt.

Zu 5.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtbildes von zusammenhängenden Gebäuden oder Doppelhäusern wurde geregelt, dass in diesen Fällen nur eine einheitliche Ausführung zulässig ist. Damit ist sichergestellt, dass z.B. an einem Doppelhaus, das aus zwei Hausteilen besteht aber optisch wie ein Gebäude wirkt, keine unterschiedlichen Fassaden oder Dächer möglich sind. Dies würde einen zu starken Bruch in der Gestaltung bewirken und sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Zu § 2 – Dächer (Dachform, Dachneigung, Dachfarbe)

Dächer als wesentliches Merkmal von baulichen Anlagen bestimmen das gestalterische Gesamtbild eines Siedlungsbereiches entscheidend. Daher wurden insbesondere was die Dachformen und –neigungen der Dächer angeht einige Vorgaben gemacht, die dem Ortsbild Neubokels Rechnung tragen, aber auch genügend Raum für individuelle Gestaltungen lassen. Da außerdem die Farbe der Dacheindeckung das Erscheinungsbild sehr stark prägt, wurden nur die in Neubokel bereits üblicherweise vorhandenen Dachfarben zugelassen.

Zu 1.

Charakteristische Dachformen des Ortes sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 30 – 45 Grad. Ortsuntypisch sind Flachdächer, die – ebenso wie die sog. „Nur-Dachhäuser“ – somit nicht zulässig sind. Flache Dachneigungen widersprechen den regionaltypischen und historisch entwickelten Dachformen und haben eine negative Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit auf das Ortsbild in seiner Gesamtheit. Daher sollen Flachdächer als städtische Dachform auch in diesem neuen Siedlungsbereich Neubokels, bis auf die genannten Ausnahmen für Glasdächer von Wintergärten und Terrassen, ausgeschlossen bleiben.

Zu 2.

Für Glasdächer von Wintergärten und Terrassen sind abweichende Dachformen und geringere Neigungen oder Flachdächer zugelassen. Das ist damit begründet, dass es sich bei Wintergärten und Terrassen um untergeordnete Gebäudeteile handelt, die in der Regel transparent und nicht massiv wirken und zudem eine Belichtung von oben benötigen. Die Dachneigung dieser Glasdächer ist daher für das Ortsbild zu vernachlässigen.

Zu 3. und 4.

Zur Weiterführung des vorhandenen Ortsbildes, das von einer relativ ausgewogenen Dachlandschaft geprägt ist, wurde eine Farbpalette für die Dacheindeckung festgelegt. Diese reicht von Rottönen über Braun zu Grau- und Anthrazittönen. Damit sind Dacheindeckungen in altergebrachten, dorftypischen Materialien (rote Tonziegel) ebenso möglich wie in aktuell gängigeren Farben (Grau) oder auch als anthrazitfarbene Solaranlagen.

Mit der Zulassung von Solaranlagen sollen ökologisch sinnvolle Varianten zur Energienutzung ermöglicht werden. Da Solaranlagen stets hochglänzend sind, sind glänzende Dachziegel und -steine ebenfalls zulässig, da deren Wirkung vergleichbar ist.

Um auch in der Farbwirkung keine Brüche an einem Gebäude zu erhalten, wurde bestimmt, dass je Dach nur eine durchgehende Farbe zulässig ist.

Zu 5.

Um gestalterische Mindestanforderungen einzuhalten, wurde bestimmt, dass Dacheinschnitte und Dachgauben je Dachfläche in einheitlicher Höhe und mit Abständen zu den Dachrändern anzubringen sind. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Dachgestaltungen ein zu unruhiges Ortsbild entsteht.

Bei den vorgenannten Regelungen war abzuwägen zwischen einer streng homogenen Dachlandschaft und dem „Aufweichen“ der strengen Homogenität zugunsten der Zulassung allgemein gebräuchlicher Materialien und Farben sowie ökologisch sinnvoller Technologien. Glasflächen und auch Solaranlagen gehören mittlerweile zum alltäglichen Ortsbild. In ihrer optischen Wahrnehmung werden sie nicht mehr als ungewohnt, fremd oder gar verunstaltend wahrgenommen.

Das städtebauliche Ziel einer möglichst harmonischen und seit alters her regional typischen Dachlandschaft, auf der das Auge des Betrachters „ruhen“ kann, wird dadurch nicht gefährdet oder in Frage gestellt. Eine Störung des Siedlungsbildes der Ortschaft Neubokel erfolgt dadurch nicht. Die Zulassung von Solaranlagen und von Glasdächern unter den genannten Voraussetzungen wird daher für vertretbar erachtet.

Hingegen werden bunte Dachsteine wie z.B. in den Farben Hellblau, Weiß oder Rotviolett als fremdartig und störend empfunden, da sie durch ihre Auffälligkeit zu stark ins Blickfeld des Betrachters rücken und in einem gewachsenen Dorf wie Neubokel als Fremdkörper und sogar verunstaltend wirken würden. Die Verwendung solcher Materialien und Farben wurden daher ausgeschlossen.

Zu 6.

Da Gebäude, die nur aus einem Dachraum bestehen (sog. Nur-Dach-Häuser), absolut untypisch für Neubokel sind und das Ortsbild beeinträchtigen würden, wurden diese ausgeschlossen.

Die gewählten Regelungen lassen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die dem Wunsch nach einer individuellen Architektur ausreichend Raum lassen. Nach Abwägung des öffentlichen Interesses an einem unbeeinträchtigten Ortsbild und den Interessen von Bauherren an einer möglichst unbeschränkten Gestaltungsfreiheit werden die gewählten Regelungen für verhältnismäßig angesehen. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Rechte des Einzelnen an seinem Eigentum erfolgt nicht, zumal auch damit eine Verantwortung für die Allgemeinheit und somit auch für das gesamte Siedlungsbild des Dorfes Neubokel einhergeht.

Zu § 3 – Gestaltung der Außenwände

Zu 1. bis 3.

Gebäude sind als einheitliche Konzeption anzusehen, in der alle Bauteile einen Bezug zueinander darstellen und auf das Ortsbild als Ganzes wirken. Dies trifft insbesondere auch auf die Gebäude in Neubokel zu; ob sie nun im historischen Ortskern oder in neuen Siedlungsbereichen liegen. Die Ortschaft soll als in sich harmonisches Dorf und als Einheit wirken. Das Neubaugebiet soll sich somit als Bestandteil des Ortes in das Gesamtgefüge einbinden und nicht als Fremdkörper vom Dorf abgegrenzt sein.

Ziel dieser ÖBV ist daher die Einbindung der künftigen Gebäudestruktur des Neubaugebietes im Sinne einer dorfgemäßen Entwicklung. Der neue Siedlungsbereich des Baugebietes „Rehbohm“ wird aus diesem Grunde in die bestehenden Gestaltungsvorgaben soweit wie möglich eingebunden. Die in dieser ÖBV getroffenen Regelungen berücksichtigen daher weitgehend die traditionell gebräuchlichen Materialien und Farben für die Gestaltung der Außenwände. Da für die Fassadengestaltung Fachwerk, Mauerwerk oder Verkleidungen in durchgehend naturroten, weiß-beigen oder in holzfarbenen Farbtönen in Neubokel ortstypisch und prägend sind, wurden diese auch im Neubaugebiet vorgegeben. Eine Materialenvielfalt durch beliebige, neuzeitliche Baustoffe (wie z.B. Faserzement- oder Kunststoffplatten) und Farben kann das Ortsbild stören. Eine Rahmenfestlegung ohne unzumutbare Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit ist daher erforderlich.

Mit Blick auf den Klimawandel wird die Verwendung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich zugelassen und insofern von den Regeln zur Fassadengestaltung ausgenommen.

Zu 4.

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Materialien sowie als unpassend neuzeitliche und ortsbildstörende Materialien wurden ausgeschlossen.

Verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten und Gewächshäuser wurden zugelassen, da diese transparent und „luftig“ wirken und somit das Ortsbild nicht stören können.

Um auch aktuelle Entwicklungen und Geschmacksansprüche so weit wie möglich zu befriedigen, können an untergeordneten Bauteilen wie z.B. Anbauten auch andere Gestaltungen zugelassen werden, sofern das Ortsbild hierdurch nicht verunstaltet wird.

Bezüglich der Fassaden war vor allem abzuwägen zwischen einem ausgewogenen, dörflichen Ortsbild auf der einen und der Gestaltungsfreiheit der Bauherren und -damen auf der anderen Seite. Ebenso wie der Dachgestaltung kommt der Gestaltung der Gebäude eine große Rolle bei der optischen Wirkung zu. Insofern wird nach Abwägung der Belange dem öffentlichen Interesse an einem intakten und ausgewogenen Dorfbild, in das sich auch das neue Baugebiet einfügt, vor weitergehenden Gestaltungsfreiheiten des Einzelnen der Vorrang eingeräumt. Uneingeschränkte Gestaltungsfreiheit mit allen „Stilblüten“ neuzeitlicher Bauweisen bzw. Farbgebung wäre hier in diesem dörflichen Bereich nicht vertretbar und ist an anderen Stellen im Stadtgebiet möglich. Ortstypisch für Neubokel sind Fassaden in roten und hellen, weiß-beigen Tönen. Fremdartig würden bunt gestrichene Fassaden und Fassaden z.B. in Anthrazit oder in sonstigen auffälligen Farben wirken. Dies würde einen Bruch im Siedlungsbild bewirken, der vermieden werden soll. Die getroffenen Regelungen sind nicht unverhältnismäßig, sondern lassen in dem gesetzten Rahmen ausreichend Variationsmöglichkeiten für individuelle Gestaltungen. Sie werden daher für angemessen erachtet.

Zu § 4 – Einfriedungen, Sichtschutzvorrichtungen

Die Art und die Höhe von Einfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und somit des gesamten Siedlungsbildes bei. Daher wurde eine unerwünschte und für das Dorf Neubokel unangemessene Material- und Formenvielfalt ausgeschlossen. Vorgezogen werden ortstypische, einfache Holzlatenzäune mit senkrechter Gliederung (Holzstaketzaun), wahlweise mit den für Neubokel typischen Betonzierpfosten sowie blickoffene Metallzäune und Hecken. Um die Errichtung von ortsbildstörenden Palisaden, Mauern, Schutzwänden usw. im Bereich der vorderen Grundstücksflächen zu vermeiden, wurden hierzu ebenfalls Regelungen getroffen. Auch die Regelungen zu den Einfriedungen orientieren sich an der bestehenden örtlichen Bauvorschrift von 2017, die für die gesamte Ortschaft Neubokel gilt und aus Gründen eines zusammengehörigen Ortsbildes auch in diesem Neubaugebiet weitergeführt wird.

Zu 1., 2. und 3.

Um eine großzügige Wirkung der Straßen als öffentlicher Bereich unter Einbeziehung der Vorgärten zu erreichen, wurden blickoffene Einfriedungen wie z.B. Holzlaten- oder Metallzäune bis maximal 1,20 m Höhe zugelassen. Als blickoffen gelten Einfriedungen, die auf ihrer gesamten Länge eine durchgängige Durchsichtigkeit von mindestens 50 % aufweisen.

Um auch hier größtmögliche gestalterische Freiheiten einzuräumen, wurden darüber hinaus blickdichte Zaunsockel bis zu einer Höhe von 0,30 m zugelassen. Hierdurch wird es möglich, z.B. blickoffene Metallgitter- oder Staketzäune durch Sockel und Pfosten zu fassen.

Einfriedungen aus lebenden Gehölzen, z.B. als Hecken sind auch über die ansonsten geltende Höhenbegrenzung hinaus zulässig. Dies ist vertretbar, da selbst eine hohe Hecke noch eine natürliche Wirkung besitzt. Außerdem ist die Unterscheidung zwischen „Einfriedung“ und „Gartengestaltung“ bei lebenden Gehölzen im Gegensatz zu baulichen Anlagen nur schwer zu treffen. Insofern wurde hier eine großzügige Lösung für sinnvoll erachtet. Auch soll hierdurch ein größerer Anreiz zu „lebenden“ und auch ökologisch wertvolleren Einfriedungen mit Hecken und Sträuchern erfolgen.

Zu 4.

Aus Gründen eines möglichst großzügigen Straßenbildes gelten diese Regelungen auch für die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksteile in einer Tiefe bis zur vorderen Baugrenze bzw. maximal 5,0 m. Hiervon betroffen sind i.d.R. Vorgärten, da diese als eine Art „Visitenkarte“ ihrer Eigentümer und letztlich auch aller Straßenanlieger in das öffentliche Siedlungsbild einbezogen sind.

Zu 5.

Im Rahmen einer zulässigen Pferde- und Kleintierhaltung kann die Errichtung von Zäunen über 1,20 m Höhe insbesondere aus Sicherheitsgründen erforderlich werden. Dem wird mit dieser Regelung Rechnung getragen. In jedem Fall ist diese Einfriedung aus Gründen des Ortsbildes ebenfalls blickoffen zu halten.

Zu 6.

Sichtschutzwälle sind aus Gründen ihrer dorfuntypischen und abschottenden Wirkung nicht zugelassen. Da ansonsten nur blickoffene Einfriedungen zulässig sind, würden Sichtschutzwälle dem Ziel dieser ÖBV zuwiderlaufen. Zudem kann ein Sichtschutz durch andere Mittel, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen (z.B. Bepflanzungen, Hecken) erreicht werden.

Durch die vorgenannten Regelungen wird einerseits der Weiterführung des Siedlungsbildes von Neubokel und andererseits dem Wunsch der Anwohner nach Privatsphäre und individueller Gestaltung Rechnung getragen. Auch Belange einer zulässigen Tierhaltung sind berücksichtigt, da im Zusammenhang damit höhere Einfriedungen zulässig sind. Insofern sind die Vorgaben zu den Einfriedungen in Abwägung vor allem des öffentlichen Interesses an einem ungestörten Ortsbild und den privaten Interessen der Grundstückseigentümer sinnvoll und vertretbar.

Zu den Hinweisen:

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Höhenbegrenzungen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung. Demnach sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen i.d.R. höhere Einfriedungen möglich. Dies ist vertretbar, da hier die optischen Wirkungen von Einfriedungen auf das Siedlungsbild relativ gering sind.

Regelungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Freihalten von Sichtfeldern bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen) sind weiterhin zu beachten. Diese richten sich nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStG). Einer gesonderten Regelung in dieser ÖBV bedarf es daher nicht.

Zu § 5 – Nicht überbaute Grundstücksflächen

Zu 1.

Vorgärten und die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen tragen ganz wesentlich zum optischen Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes und des Ortsbildes insgesamt bei. Dies gilt in besonderem Maße für die dörflich geprägte Ortschaft Neubokel. Dort, wo üblicherweise Gehölze, Stauden, Bauerngärten und Grünflächen das Straßenbild prägen, wirken Kies- und Schotterflächen im ländlichen Dorfbild verunstaltend. Der Straßenraum verödet und erscheint entsprechend trostlos. Um dem entgegenzuwirken wird

gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung das Abdecken von Flächen, die nicht für andere zulässige Nutzungen (z.B. für Zuwegungen und Stellplätze auf dem Grundstück) erforderlich sind, mit mineralischen Materialien (wie z.B. Kies, Schotter, Splitt, Bruchglas, usw.) sowie mit künstlichen Materialien (wie z.B. Vliesen oder Folien, Kunstrasen) ausgeschlossen. Dadurch soll ein durchgrüntes Straßenbild in diesem künftigen, dörflichen Wohngebiet entwickelt werden.

Darüber hinaus leisten Grünflächen und Gehölze in den Vorgärten und auf den übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen einen Beitrag zum Schutz vor Überhitzung, begünstigen das Kleinklima, filtern Feinstaub und Rußpartikel aus der Luft, tragen zu einer größeren Artenvielfalt bei und halten Oberflächenwasser insbesondere bei Starkregenereignissen zurück. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen werden somit außerdem unter ökologischen Aspekten für die Schutzgüter Boden und Wasser gesichert. Durch mit Pflanzen begrünte Flächen wird zur Biodiversität beigetragen und eine Vorsorge für ein gutes Kleinklima getroffen. Die Regelungen dienen neben dem gestalterischen Aspekt somit zusätzlich dem Klima- und Umweltschutz und wirken nachhaltig.

Zu § 6 – Ordnungswidrigkeiten

Mit dem Verweis auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit bei Nichtbeachtung dieser ÖBV sowie der Festsetzung der Höhe einer möglichen Geldbuße wird darauf hingewiesen, dass besonderer Wert auf die Einhaltung dieser Vorschrift bei allen Maßnahmen im Plangebiet gelegt wird, um eine Einbindung der Baukörper sowie der Außenanlagen in das Ortsbild sicherzustellen.

12. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

Nachbergbau:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bergbauberechtigungsfeldes. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern: Erlaubnisfeld „Aller“ der Vermilion Energy Germany GmbH & Co KG, Baumschulenallee 16, 30625 Hannover.

Das Gebiet befindet sich den Unterlagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zufolge innerhalb eines sog. Erdölaltvertrags. Dies sind privatrechtliche Verträge zwischen Grundeigentümern und Unternehmen zur Aufsuchung und zum Abbau von Erdöl. Im vorliegenden Fall handelt es sich den Unterlagen zufolge um den Erdölaltvertrag E 1231 Celle der Wintershall Dea GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160, 34119 Kassel. Weiterführende Informationen sind vom jeweiligen Unternehmen zu erhalten.

Das Plangebiet 1 ist in die Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, (AZ. 305.4-24 110/2) eingestuft. Bisher sind hier jedoch keine Erdfälle bekannt geworden. Im Planungsbereich steht lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3>) entnommen werden.

Sofern Baumaßnahmen erfolgen, wird auf Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Das Plangebiet 1 liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gemäß § 14 Luftverkehrsgesetz. Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

13. Ablauf des Planverfahrens

13.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vom 24.02.2021 bis 12.03.2021.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Frist bis zum 23.03.2021.

13.3 Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 15.07.2022 bis 15.08.2022 im Rathaus der Stadt Gifhorn stattgefunden.

13.4 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.07.2022 (E-Mail vom 13.07.2022) benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Der Energieversorger LSW Netz GmbH & Co. KG gibt bekannt, dass aus gegebenem Anlass eine Erschließung des Baugebietes mit einem Gasversorgungsnetz der allgemeinen Versorgung unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld nicht erfolgt.

Sie äußert ferner, dass zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie spätestens mit Realisierung der weiteren Bauabschnitte zwingend eine Netzstation im Bereich der Wendeanlage erforderlich wird.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf die Voraussetzungen und Modalitäten einer gesicherten Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur hin.

Der Landkreis Gifhorn, Kreisarchäologie und die untere Denkmalschutzbehörde weisen auf eine archäologische Fundstelle im Plangebiet und deren Handhabung hin.

Der Regionalverband Großraum Braunschweig (RGB) weist auf die mit der Stadt Gifhorn geschlossene Vereinbarung zur Einhaltung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung hin.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist auf Nachbergbau-Rechte und die Zuordnung des Plangebietes zur Erdfallgefährdungskategorie 1 hin.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN weist auf durchgeführte Luftbildauswertungen hin.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sowie die Waldflächen hin und begrüßt, dass auf die Belange der Landwirtschaft eingegangen und Bedenken teilweise ausgeräumt wurden und kann das Vorhaben mittragen.

Die Koordinierungsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn, KONU verweist auf die Ziele des „Niedersächsischen Wegs“, zusätzliche Versiegelungen einzudämmen. Ein Ausgleich für Offenlandvögel der Agrarlandschaft wird für notwendig erachtet.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3 weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Die GEG verweist auf die Grundstücksparzellierung und die damit verbundene Erschließung.

Alle öffentlichen und privaten Hinweise und Belange wurden zur Kenntnis genommen und gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und weitestgehend in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB diene vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um vorrangig dem in der Ortschaft Neubokel herrschenden Bedarf an Wohnbauflächen entgegenzuwirken und Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Mehrfamilienhäuser, für soziale Wohnraumförderung, für alternative Wohnformen und für dörfliches Wohnen ggf. „mit Hobby-Tierhaltung“ bereitzustellen. Weiterhin soll die Fläche am Friedhof Neubokel durch natürliche Verjüngung in Mischwald umgewandelt werden.

Das Plangebiet 1 des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortschaft Neubokel, westlich der K 34. Es umfasst eine Fläche von rund 3,7 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei dem Plangebiet 2 handelt es sich um eine gerodete Waldfläche von ca. 0,53 ha Größe.

Ziel der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für ein Wohngebiet und für eine Waldfläche sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes von 1977 ist für das Plangebiet 1 „Flächen für die Landwirtschaft“ und für das Plangebiet 2 „Flächen für Wald“ dargestellt.

Das Plangebiet 2 liegt zwischen dem Friedhof und der „Dorfstraße“ im Südosten Neubokels.

1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Stadt berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Bodens, des Wassers und der Fläche

- Schutz von Kulturgütern
- Klimaschutz.

Dabei werden insbesondere folgende Gesetze berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes, des Flächennutzungsplanes, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn und dem Landschaftsplan abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Informationen sind u. a. aus den interaktiven niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Minimierung von Eingriffen beizutragen sowie ein angemessenes Maß an Ausgleich für die Eingriffe zu sichern.

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.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beschreibt seinen Zweck in § 1 Abs. 1 folgendermaßen:

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tieren und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die daraus abgeleiteten Vorschriften des Gesetzes sind im Allgemeinen auf den Bau bestimmter Anlagen ausgerichtet und in speziellen Genehmigungsverfahren anzuwenden. In der Bauleitplanung dienen sie der Orientierung für die Rückhaltung schädlicher Auswirkungen – wie zum Beispiel Lärmimmissionen – und haben für die fehlerfreie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eine grundlegende Bedeutung.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) trifft für das Plangebiet 1 keine besonderen Aussagen, das Plangebiet 2 ist als Wald mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften bewertet.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 stellt für das Plangebiet 1 eine geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz dar, die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist sehr hoch, die Grundwasserneubildungsrate ist mittel, das Risiko auf landwirtschaftlichen Flächen für Nitrateintrag ist hoch und für Schadstoffeintrag ist mittel, das Retentionsvermögen ist naturraumbedingt gering und der Erlebniswert der Landschaft ist in der großräumig gegliederten Feldflur gering bis mittel. Die landschaftsplanerische Zielkonzeption stellt für das Plangebiet 1 einen Schwerpunktbereich für die Entwicklung von naturnahen Landschaftselementen für die Biotopvernetzung dar und empfiehlt die Sicherung und Verbesserung des Naturhaushaltes auf landwirtschaftlichen Flächen gemäß den allgemeinen Anforderungen an eine ordnungsgemäße bäuerlich–unternehmerische Landwirtschaft.

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

Für das Plangebiet 2 stellt der Landschaftsplan eine mittlere Bedeutung der Biotoptypen „Nadelwald/-forst“ für den Arten- und Biotopschutz dar, die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Winderosion ist sehr hoch, die Grundwasserneubildungsrate ist mittel bis hoch, das Retentionsvermögen ist naturraumbedingt sehr hoch und der Erlebniswert der Landschaft ist mittel bis hoch. Die landschaftsplanerische Zielkonzeption empfiehlt für das Plangebiet 2 den Erhalt und die Entwicklung zusammenhängender, naturraumtypischer Laubwaldbestände. Die Begrenzung der Siedlungsentwicklung wird im Maßnahmenkonzept als erforderlich eingestuft.

Im landwirtschaftlichen Begleitplan zum Landschaftsplan ist eine Beurteilung der Fläche nicht enthalten.

2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

- Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt)
- Europäische Schutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete)
- Mensch und Bevölkerung
- Kultur- und Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwasser
- Energie
- Landschaftspläne und sonstige Pläne insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzgesetzes oder sonstige umweltbezogene Pläne
- Luftqualität nach EU-Vorgaben
- Wechselwirkungen der Umweltbelange

und § 1a BauGB

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

vorgegeben sind.

Von der Planung ist das an den Planbereich 1 angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Gifhorer, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ betroffen. Kultur- und Sachgüter sind bekannt: Nach den bei der unteren Denkmalschutzbehörde vorliegenden Denkmalverzeichnissen ist auf dem Flurstück 12/41, Flur 1 in Neubokel (Plangebiet 1) eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Aufgrund einer Befliegung aus dem Jahr 2001 geht man von möglichen Funden wie z.B. Gräben oder ehemaligen Eingrenzungen aus.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurden geprüft und werden für die Umsetzung in den Bebauungsplan u. a. in Form der Berücksichtigung von optimierten Straßenführungen und entsprechende Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Private Initiativen bleiben möglich.

Für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter für die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2013 in der 9. Auflage herangezogen. Die Biotoptypen sind entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ von Dr. Olaf von Drachenfels erfasst und nach Wertfaktoren bewertet worden.

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

2.1 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand:

Bei den zur Planung herangezogenen Flächen handelt es sich im Plangebiet 1 um Ackerflächen und im Plangebiet 2 um Waldflächen (Kiefernforst gerodet).

Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Plangebiet 1 würde die landwirtschaftliche Nutzung mit all ihren Auswirkungen bestehen bleiben. Das Plangebiet 2 wäre zeitnah wieder aufzuforsten.

2.2 Bestands- und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht dargelegt. Die Prüfung

erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig,
- die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn,
- die Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn,
- Bodenübersichtskarten,
- das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

Im Plangebiet 1 wird ein Baugebiet vorrangig mit Wohnhäusern, Hausgärten, Straßen, Wegen sowie öffentlichen und privaten Grünflächen entstehen. Das Plangebiet 2 wird über natürliche Sukzession mit ergänzenden Initialpflanzungen mittels standortheimischen Laubgehölzen hin zum Mischwald entwickelt werden.

a) Schutzgut Mensch

Bestand:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 für den Großraum Braunschweig wird der Stadt Gifhorn die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Insofern ist dem Wohnraumbedarf der Menschen Rechnung zu tragen. Das Plangebiet 1 ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt.

Das Plangebiet 2 ist als Vorbehaltsgebiet für Wald festgelegt.

Planung:

Mit der vorliegenden Planung werden im Umfang von rund 3,7 ha Wohnbauflächen entwickelt. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Siedlungsrand der Ortschaft Neubokel nach Norden verschoben.

Immissionen aus Verkehr:

Das Plangebiet grenzt im Osten an die „Dorfstraße“ bzw. Kreisstraße 34, die im weiteren Verlauf nach Wilsche im Norden führt. Die weist laut Verkehrszählung von 2019 durch den Landkreis Gifhorn eine Frequenz von ca. 1.270 Kfz/Werksauf.

Durch die geplante Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) an den nördlichen Plangebietsrand wird die zulässige Geschwindigkeit auf der Dorfstraße in diesem Bereich von

100 km/h auf 50 km/h reduziert, was zu einer Schallreduktion führt. Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen wurde eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach dem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gemäß der Anlage 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für allgemeine Wohngebiete (WA) bei tags 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A). Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese rechtlich insoweit nicht strittig sind. Diese Werte sind in einer Entfernung von ca. 15 m von der Fahrbahnachse, also am Rand des Baugebietes im Bereich der Baugrenzen, eingehalten. Insofern kann bezogen auf den Verkehrslärm davon ausgegangen werden, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher eingehalten sind.

Immissionen aus der Landwirtschaft:

In der Nachbarschaft des Plangebietes 1 befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die entsprechend intensiv bewirtschaftet und tlw. beregnet werden.

In einer Entfernung von ca. 160 m vom nördlichen Plangebietsrand befindet sich ein dieselbetriebener Beregnungsbrunnen für die dort befindlichen Ackerflächen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Wohngebiet werden ggf. erforderliche lärmindernde Maßnahmen an den Pumpenanlagen geprüft und durchgeführt.

Aufgrund der dörflichen Lage in der Ortschaft Neubokel können bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie aus der angrenzenden zulässigen Pferde- bzw. Tierhaltung Emissionen in Form von Staub, Lärm, Sprühnebel und Gerüchen auftreten. Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft und Tierhaltung auf den benachbarten Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen.

Um einen angemessenen Schutz des geplanten Wohngebietes vor den Emissionen der Landwirtschaft zu gewährleisten, wird am nördlichen Plangebietsrand ein Grünstreifen am Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt. Hier sind die Pflanzung von Gehölzen sowie die Einsaat von Wiesenblumen vorgesehen. Diese Pflanzung soll zum Staub- und Sprühschutz beitragen sowie als Versickerungsfläche dienen. Die am westlichen Plangebietsrand festgesetzte, private Grünfläche dient ebenfalls als Schutz vor Emissionen aus der benachbarten Landwirtschaft und Pferdehaltung.

Erholung:

Das Plangebiet 1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat keine Bedeutung für die aktive Erholung der Bevölkerung. Gleiches gilt für das gerodete Plangebiet 2.

Prognose:

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Während der Bauzeit können sich durch den Betrieb von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Während der Bauzeit werden die Baustelle und der Baubetrieb visuell wahrnehmbar sein. Von der im Planänderungsgebiet vorgesehenen Wohnnutzung werden Geräusche auf die benachbarten Baugebiete einwirken (Verkehr, Gartenbearbeitung, Gespräche, etc.). Diese sind jedoch in einem für Wohngebiete in dörflicher Lage üblichen Rahmen. Durch die Anlage von Hausgärten, öffentlichen und privaten Grünflächen, Gehölzen und Streuobst wird sich der Erholungswert des Plangebietes 1 erhöhen.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch.

Im Bereich des Plangebietes 2 erfolgen keine Änderungen, die Auswirkungen auf den Menschen haben werden.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe der vorgefundenen Biotope und das Vorkommen gefährdeter Arten dar. Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Beurteilung
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn
- MAP-Server Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Bestand:

Im Plangebiet 1 ist derzeit Ackerfläche vorhanden. Es ist eine Biotoptypenkartierung nach dem Niedersächsischen Kartierschlüssel von Olaf von Drachenfels von 2016 erstellt worden. Diese ist in der Anlage zur Begründung dokumentiert.

Der kartierte Biototyp „Sandacker“ ist der Wertstufe 1 (von geringer Bedeutung) zuzuordnen und unterliegt keinem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. §§ 22 und 24 NNatSchG. Weiterhin ist eine Bestandserfassung zum gesetzlichen Artenschutz erfolgt. Hinsichtlich des Vorkommens von relevanten Farn- oder Blütenpflanzenarten kommt die fachli-

che Einschätzung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen landwirtschaftlichen Ackernutzung in seiner Biotoptypenausstattung eine unterdurchschnittliche Bedeutung aufweist.

Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird auf einer landwirtschaftlichen Fläche im Umfang von rund 3,7 ha Wohnbaugebiet entwickelt. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Siedlungsrand der Ortschaft Neubokel erweitert, öffentliche Grünflächen werden im Sinne der Biodiversität angelegt.

Das Plangebiet 2 wird ökologisch aufgewertet.

Prognose:

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind für die Ackerfläche (Sandacker mit dem Wertfaktor 1) im Plangebiet 1 nicht zu erwarten. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland für Wohnhäuser hat keine Wertminderung zur Folge. Vielmehr wird durch die Anlage von biodiversen Grünflächen eine Aufwertung, eine Stärkung der biologischen Vielfalt erfolgen. So ist die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße vorgesehen, ebenso wie die Anlage einer Streuobstwiese und von Blühstreifen innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Auch ist durch die Anlage von Hausgärten voraussichtlich teilweise mit einer größeren Artenvielfalt zu rechnen als dies bisher im Bereich eines intensiv bewirtschafteten Ackers mit einer Monokultur der Fall ist. Für die privaten Baugrundstücke erfolgt über die Regelungen der NBauO § 9 Abs. 2 hinaus die Vorgabe, dass Flächen, die nicht für bauliche Anlagen erforderlich sind, nicht mit mineralischen oder künstlichen Materialien versiegelt werden dürfen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden voraussichtlich nicht nachteilig sein. Der Verlust durch Versiegelung im Plangebiet 1 wird durch Aufwertung des gerodeten Kiefernforstes im Plangebiet 2 kompensiert.

Durch die langfristige bauleitplanerische Entwicklung und Sicherung von Grünflächen im Plangebiet 1 sowie einer Waldfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden Neubokels (Plangebiet 2) können die Auswirkungen der Planung minimiert und kompensiert werden.

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

c) Schutzgut Fläche

Bestand:

An das Plangebiet 1 grenzt im Süden der besiedelte Bereich der Ortschaft Neubokel an. Im Osten wird der Planbereich durch die Straße K 34 begrenzt, dahinter grenzt die offene Feldflur an. Im Westen schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ mit seinen Ackerflächen sowie im Norden Waldflächen an. Im Umfang von ca. 3,7 ha werden Nutzungsänderungen vorbereitet.

Planung:

Im Plangebiet 1 wird das allgemeine Wohngebiet einen Umfang von ca. 3,7 ha aufweisen. Unter Berücksichtigung des Planungsgrundsatzes, mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), wird es entsprechend zu Versiegelungen kommen. Das Plangebiet 2 wird als Fläche für Wald und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (SPE-Fläche) entwickelt.

Prognose:

Mit der vorliegenden Planung werden zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes in Gifhorn ca. 3,7 ha Fläche für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet. Dabei ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Eine möglichst effiziente Ausnutzung der Bauflächen ist unter Berücksichtigung der dörflichen Lage des Baugebietes anzustreben. Die durch die vorliegende Bebauungsplanung zusätzlich ermöglichte Versiegelung wird in der Dorflage von Neubokel aufgrund des bestehenden Wohnraumbedarfes als angemessen gesehen. Im Gegenzug zur Versiegelung durch Bauvorhaben werden Flächen, die vorher intensiv ackerbaulich genutzt werden, als biodiverse Grünflächen angelegt.

Gleichzeitig wird im Umfang von ca. 0,53 ha eine Fläche für Wald im Süden Neubokels festgesetzt und somit gesichert und entwickelt.

d) Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser)

Bestand:

In beiden Plangebieten sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Information durch den NIBIS-Kartenserver des LBEG befindet sich im Plangebiet 1 die Lage der Grundwasseroberfläche bei >47,5 m bis 50,0 m Höhe über NN, also in ca. 2,5 m bis 5,0 m Tiefe. Die „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten“¹ ergab eine Grundwassertiefe von 2,3 bis 2,5 m. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch. Im Plangebiet 2 liegt die Grundwasseroberfläche ebenfalls in dieser Höhe und damit in einer Tiefe von 2,0 m - 6,5 m.

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn wird die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet 1 als mittel bewertet, das Retentionsvermögen ist mittel. Zugleich wird das Risiko des Schadstoff- und Nitratreintrags auf landwirtschaftlichen Flächen als mittel bis hoch eingestuft.

Im Plangebiet 2 stellt der Landschaftsplan eine hohe Grundwasserneubildungsrate fest; das Retentionsvermögen ist als sehr hoch bewertet.

Zur näheren Bestimmung der hydrogeologischen Verhältnisse hat das Ingenieur-Büro bsp-Ingenieure 2019 einen Bericht „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten“ angefertigt. Dieser kommt zum Ergebnis, dass die Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist.

¹ vgl. bsp-Ingenieure (07.03.2019) >Baugebiet „Tuunkamp Nord“, GF-Neubokel. 1. Bericht: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten<. Braunschweig.

Ergebnis:

Aus umwelttechnischer Sicht ist eine Versickerung möglich und zulässig.

Planung:

Mit der Bebauung und Versiegelung von Boden wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dieser Fläche unterbunden. Damit fällt der darunterliegende Bodenkörper mit seiner Filterfunktion für die Grundwasserneubildung aus.

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung ist im gesamten Bereich des Baugebietes eine Regenwasserversickerung für die öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers soll erreicht werden, dass die Ausnutzung der verbleibenden Bodenfläche für die Grundwasserneubildung erhöht wird.

Zum weitestgehenden Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen als Retentionsflächen anzulegen sind. Dazu ist in den Mulden das Gefälle entsprechend anzulegen. Sollten die Mulden überlaufen, wird das Oberflächenwasser nach Süden mit dem natürlichen Geländeverlauf in Richtung Allerniederung abfließen.

Das Plangebiet 1 liegt teilweise und das Plangebiet 2 in Gänze im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Gifhorn – zukünftiges Trinkwasserschutzgebiet Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIB. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorsorgende Grundwasserschutz für die künftigen Baumaßnahmen zu beachten ist.

Prognose:

Mit der geplanten Versickerung des Regenwassers auf Teilflächen des Plangebietes 1 bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet 2 erfolgen keine Änderungen hinsichtlich Oberflächengewässer und Grundwasser.

e) Schutzgut Boden

Bestand:

Der Bodenaufbau im Plangebiet 1 ist auf Einwirkungen der Weichsel-Kaltzeit zurückzuführen. Hier befinden sich Gleye aus Talsanden, auf flachen Erhebungen Gley-Podsole aus Flugsanden über Talsanden, z.T. Pseudogleye aus Talsanden über Geschiebelehm.

Im Plangebiet 2 bestehen Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen; auf älteren Flugsanden und Dünen auch Podsole.

Planung:

Für das Plangebiet 1 liegt eine „Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten“ (bsp Ingenieure, 2019, Braunschweig) vor. Mittels Kleinrammbohrungen wurden Erkenntnisse über

den Baugrund und die Bodenbeschaffenheit erlangt. Danach sind keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen oberhalb der jeweiligen Z 0-Werte (Sand) nach LAGA TR Boden feststellbar. Der Oberboden ist uneingeschränkt wieder verwertbar und einer möglichst hochwertigen Wiederverwendung als Oberboden zuzuführen. Bei dem gewachsenen Sand handelt es sich um „nicht gefährlichen Abfall“, der im vereinfachten Verfahren entsorgt werden kann. Für diesen Boden soll - sofern bautechnisch geeignet - vorrangig eine stoffliche Verwertung im Erdbau gemäß den Vorgaben der LAGA TR Boden vorgesehen werden.

Nach den Ergebnissen der Untersuchung (Boden- und Grundwassersituation) ist eine dezentrale Regenwasserversickerung entsprechend den Anforderungen der DWA – A 142: Abwasserleitungen und – kanäle (Januar 2016) nur bei Verwendung von flachen Versickerungsanlagen möglich. Nach starken Niederschlagsereignissen kann es zu einem kurzfristigen Einstau von Versickerungsanlagen kommen. Somit wird es zu einer zeitweisen Unterschreitung der geforderten Sickerraummächtigkeit kommen. Eine großflächigere Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist erforderlich. Daher ist vorgesehen, dass das Gefälle der Mulden über die Grünflächen als Retentionsraum abgeleitet wird. Sollten die Mulden überlaufen, wird das Oberflächenwasser nach Süden mit dem natürlichen Geländeverlauf in Richtung Allerniederung abfließen.

Für die Grundwasserneubildung und die Niederschlagswasserrückhaltung hat der Boden ebenfalls eine allgemeine Bedeutung.

Da in dem Plangebiet 2 keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, sondern die Fläche weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen werden soll, ist keine gesonderte Untersuchung zur Regenwasserversickerung erforderlich.

Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen (Altlasten oder Altstandorte) in den Plangebietten liegen der Stadt Gifhorn nicht vor.

Aufgrund einer Luftbildauswertung liegt kein Kampfmittelverdacht vor. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Kampfmittel oder Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

Prognose:

Mit der Realisierung eines Baugebietes sind im Plangebiet 1 Bodenbeeinträchtigungen unvermeidbar. Zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden die überbaubare Fläche und die Grundflächenzahl im Bebauungsplan auf das notwendige und für die dörfliche Lage angemessene Maß beschränkt.

Das Plangebiet 2 wird als Waldfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft festgesetzt und als Mischwald entwickelt.

f) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschaftsbild im Plangebiet 1 ist durch die landwirtschaftlichen Flächen und die umgebenden Waldflächen geprägt. Im Plangebiet 2 prägt der Wald das Landschaftsbild, das jedoch durch die erfolgte Rodung beeinträchtigt wurde.

Planung:

Neben Wohnbebauung sind auch Gärten und Grünflächen vorgesehen. Insbesondere am künftigen Ortsrand ist eine dörfliche Eingrünung vorgesehen. Das Plangebiet 2 wird als Mischwald entwickelt werden.

Prognose:

Im Plangebiet 1 wird sich das vorhandene Landschaftsbild durch die voranschreitende Siedlungsausdehnung verändern. Statt landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Wohnhäuser mit den ortsüblichen Gartenanlagen und Straßen entstehen. Mit der Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet bzw. an dessen Rand wird das Baugebiet harmonisch in das Landschaftsbild eingebunden und ein dörflicher Ortsrand entwickelt. Zur weiteren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen Regelungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV).

Im Plangebiet 2 wird das Landschaftsbild durch die Aufwertung eines ehemaligen Kiefernforstes zu Mischwald ebenfalls aufgewertet.

g) Schutzgut sonstige Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Kulturgüter (Denkmale oder archäologische Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes 1 bekannt:

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

Planung:

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Prognose:

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

h) Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Großklimatisch sind beide Plangebiete durch die vorherrschenden Winde aus westlicher Richtung maritim geprägt und weisen relativ geringe Temperaturschwankungen auf. Es handelt sich um einen homogenen Raum mit nur geringen Reliefunterschieden. Die makroklimatischen Ausgangsbedingungen sind daher als einheitlich zu betrachten.

Planung:

Durch das neue Baugebiet erfolgt eine Flächenversiegelung durch Bauvorhaben, Straßen und Wege. Bepflanzte Freiflächen werden ebenfalls geschaffen.

Prognose:

Zum einen erfolgen Auswirkungen durch Flächenversiegelung und insbesondere dadurch erfolgte Aufheizungen. Dagegen erfolgt zum einen die Anlage von bepflanzten öffentlichen Grünflächen. Zum anderen wird die Versiegelung von Garten und Vorgartenflächen weitgehend durch entsprechende Regelungen vermieden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind daher nicht erkennbar.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Das Plangebiet 1 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat darüber hinaus keine besondere Bedeutung für die Bevölkerung. Es besteht praktisch – mangels Zugänglichkeit und Erlebniswert – nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, vielmehr wird dadurch dem Wohnraumbedarf entsprochen.

Im Rahmen der Planung werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung im Hinblick auf Emissionen aus Verkehr und Landwirtschaft getroffen.

Bei dem Plangebiet 2 handelt es sich um eine Waldfläche, die aufgrund der Rodung derzeit ebenfalls eine nur eingeschränkte Erholungsfunktion aufweist.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Plangebiet 1 in Bauland umgewandelt. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Pflanzungen entwickelt. Somit und durch die Entstehung von Hausgärten im allgemeinen Wohngebiet sowie von Weideflächen wird zu einer noch größeren Biodiversität beigetragen. Das Plangebiet 2 wird von einer Kiefernmonokultur hin zu einem Mischwald entwickelt und somit ebenfalls zu größerer Biodiversität beitragen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen im Plangebiet 1 können somit ausgeglichen werden.

c) Schutzgut Fläche

Durch die Planfestsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes wird es insgesamt zu einer Versiegelung kommen.

Im Plangebiet 2 treten hinsichtlich des Schutzgutes Fläche keine Veränderungen ein.

d) Schutzgut Wasser – (Oberflächengewässer und Grundwasser)

Mit der geplanten Versickerung des Regenwassers im Plangebiet 1 bleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zurück. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

e) Schutzgut Landschaftsbild

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

f) Schutzgut sonstige Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Es ist daher eine archäologische Baubegleitung erforderlich; Erdarbeiten unterliegen einer Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde. Ferner ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG) gemeldet werden müssen. Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Sonstige Sachgüter befinden sich nicht innerhalb der Plangebiete.

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

g) Schutzgut Boden

Eingriffsbilanzierung

- Vermeidung, Minimierung

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

Grundsätzlich sollen Bodenverluste ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Grünflächen, Gehölzen, Waldflächen, Brachflächen oder Ruderalfluren usw. hergestellt werden. Dies erfolgt im Plangebiet 1 durch die Anlage von biodiversen Grünflächen sowie durch die Aufwertung der bisherigen Kiefernforst im Plangebiet 2.

Darüber hinaus wird im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes in der örtlichen Bauvorschrift dieses Bebauungsplanes geregelt, dass das Abdecken von unbebauten Grundstücksteilen mit mineralischen und künstlichen Materialien nicht zulässig ist. Gebäudebegrünungen (z. B. Dächer, Fassaden) eignen sich gleichfalls als Minimierungsmaßnahme.

- Kompensation/Eingriffsregelung

Die Bewertung von Eingriff und Ausgleich wird nach dem sogenannten „Städtetagsmodell“^[1] vorgenommen. Sie erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des Flächenwertes für die Bestandsbiotoptypen im Vergleich zu den Biotoptypen der Planung.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

Zitatbeginn:

Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Neben diesem „Standardwert“ der Biotoptypen weist jede Einzelfläche an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Über den besonderen Schutzbedarf wird diesem Wert Rechnung getragen.

^[1] Niedersächsischer Städtetag 2013, Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. vollständig überarbeitete Auflage 2013

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen worden:

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
 - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
 - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
 - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
 - Natürlichkeit des Bodens der Biotoptypen
- **Schutzgut Wasser**
 - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/Luft**
 - Filterleistung der Biotoptypen
 - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**
 - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen.

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung**
- 4 = hohe Bedeutung**
- 3 = mittlere Bedeutung**
- 2 = geringe Bedeutung**
- 1 = sehr geringe Bedeutung**
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung**

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komplexen von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild) ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über

den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden.

Zitatende –

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall das Schutzgut Boden dar.

Flächenwert der Planung	2,70 WE und 2,12 WE= 4,82 WE
Flächenwert des Bestandes	3,70 WE und 1,06 WE= 4,76 WE
Bilanz/Defizit	0,06 WE

Plangebiet 1:

Rechnerische Bilanz *							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen Plangebiet 1							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Landwirtschaftliche Flächen / Sandacker	3,7	1	3,7	Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,3 + 50%, versiegelbare Fläche (X)	1,23	0	0
				Dörfliches Wohngebiet (MDW); GRZ 0.3 +50% versiegelbare Fläche (X)	0,12	0	0
				Dörfliches Wohngebiet; Sonstige Weidefläche (GW)	0,15	2	0,3
				Allgemeines Wohngebiet;Neuzeitliche Hausgärten (PHZ)	1,5	1	1,5
				Straßen und Wege gesamt	0,4	0	0
				Öffentliche Grünflächen	0,3	3	0,9
Gesamtfläche	3,7		3,7	Gesamtfläche	3,7		2,7

Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	2,7
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	3,7
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht/nicht erbracht)	- 1,00

Plangebiet 2:

Berechnung des Flächenwertes der Ausgleichsflächen Plangebiet 2							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich)	Fläche (in ha)	Wertfaktor	Flächenwert der Ausgleichsfläche Wertfaktor
Ausgleichsfläche				Ausgleichsfläche			
Forstwirtschaftliche Fläche (gerodet)	0,53	2	1,06	Mischwald	0,53	4	2,12
Gesamtfläche	0,53		1,06	Gesamtfläche	0,53		2,12

Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)	2,12
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	1,06
= (Flächenwert für Ausgleich erbracht/nicht erbracht)	+ 1,06

*Anm.: rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen

Der Flächenwert des Bestandes beträgt demnach 3,7 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 37.000 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter im Planbereich 1. Der Flächenwert der Planung nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen beträgt 2,70 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 27.000 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter. Es verbleibt also ein Defizit von 1,0 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 10.000 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter.

Der Flächenwert des Bestandes im Planbereich 2 beträgt demnach 1,06 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 10.600 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter. Der Flächenwert der Planung nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen beträgt 2,12 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 21.200 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter. Unter Berücksichtigung von Planbereich 1 und Planbereich 2 verbleibt also insgesamt ein Überschuss von 0,06 Werteinheiten bezogen auf Hektar, bzw. 600 Werteinheiten bezogen auf Quadratmeter.

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt teilweise im Planbereich. Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet planerisch die Erstellung eines Wohngebietes vor. Dies dient insbesondere zur Deckung des aktuell bestehenden Bedarfs in der Ortschaft Neubokel. Der Ort ist eingefasst von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten sowie von Waldflächen. Möglichkeiten für die Wohnbauentwicklung im Ort sind daher nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht. Die Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft hat die Fläche erworben, um zeitnah dem vorherrschenden Bedarf an Ausweisung neuer Baugrundstücke Rechnung zu tragen. Bei Verzicht auf diese Planung stünden in Gifhorn in der Ortschaft Neubokel kurzfristig keine verfügbaren Baugrundstücke für diese Zwecke zur Verfügung.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein allgemeines Wohngebiet mit Grünanlagen und Anpflanzungen sowie um Wald. Vorhaben, die gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz einer Genehmigung bedürfen, werden im Plangebiet nicht entstehen. Störfallbetriebe sind weder zu erwarten, noch sind Störfallbetriebe in der Nachbarschaft der Plangebiete bekannt.

3. Zusatzangaben

3.1 Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig), der Flächennutzungsplan und die Biotoptypenkartierung mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages. Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Bevölkerung wurden die Ergebnisse der Baugrund- und Bodengutachten herangezogen und eine Abschätzung der Lärmimmissionen nach Anhang A der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgenommen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten. Dies erfolgt, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen

frühzeitig zu ermitteln erfolgt, in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Stadt insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um insbesondere dem in der Ortschaft Neubokel vorherrschenden Bedarf an Wohnbauflächen entgegenzuwirken und Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser aber auch alternative Wohnformen bereitzustellen.

Das Plangebiet 1 umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha, in der neben einem allgemeinen Wohngebiet auch private und öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsflächen festgesetzt werden. Das Baugebiet wird durch eine Planstraße erschlossen. Da die Oberflächenentwässerung durch Versickerung erfolgen soll, werden Flächen nicht versiegelt, sondern als Mulden mit Scherrasen angelegt. Ferner werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die als Aufenthalts- und Spielfläche im Sinne der Biodiversität sowie als Freifläche angelegt werden. Die Flächen dienen ebenso als Retentionsflächen bei Starkregenereignissen. Im Plangebiet 2 entsteht auf ca. 0,53 ha durch ökologischen Waldumbau ein Mischwald. Dies, indem die Fläche der natürlichen Verjüngung überlassen wird.

3.4 Quellenangaben

- Biotoptypenkartierung (s. Anlage zur Begründung)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994
- Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995
- NIBIS-Kartenserver des LBEG
- Olaf von Drachenfels (2016). „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (11. Korrigierte und ergänzte Auflage 2020). Hannover
- Niedersächsischer Städtetag (2013). „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (9. Völlig überarbeitete Auflage). Hannover

D) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel ist es, weiteres Bauland – insbesondere für die ortsansässige junge Generation – zu entwickeln. Es ist vorgesehen, im Plangebiet 1 Bauplätze sowohl für den Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau wie auch für besondere und dörfliche Wohnformen wie z.B. „Wohnfamilien“, „Mehrgenerationenwohnen“ und Wohnen in Verbindung mit Tierhaltung zu schaffen.

Durch die Anlage von Grünflächen und Grünzügen innerhalb der Bebauung werden die dörflichen Strukturen aufgenommen und weiterentwickelt.

Im Plangebiet 2 werden die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Parkplätze für Friedhofsbesucher werden auf der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche hergerichtet.

Zunächst ist vorgesehen, einen kleineren Bereich (Plangebiet 1) für den aktuellen Bedarf von ca. 30-40 Bauplätzen zu erschließen. Weitere Bebauung kann in Bauabschnitten gemäß der raumordnerischen Vereinbarung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig entwickelt werden.

Die Erschließung des Plangebietes 1 erfolgt über eine neue Zufahrt von der „Dorfstraße“ (Kreisstraße 34) aus. Fuß- und Radwege werden die Verbindung ins Dorf Neubokel sowie in die Umgebung herstellen.

Zum Einfügen des Neubaugebietes in die dörfliche Siedlungsstruktur Neubokels wurde eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) dem Bebauungsplan angefügt. Darin sind Gestaltungsvorgaben festgelegt, die weitestgehend denen für die gesamte Ortschaft entsprechen.

Ebenso erfolgen Empfehlungen für die Pflanzen- und Gehölzauswahl (Pflanzliste).

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Durch die Ausweisung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet 1 erfolgt ein Eingriff, der auszugleichen ist. Dies erfolgt im Plangebiet selbst durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen sowie im Plangebiet 2 durch einen ökologischen Waldumbau mittels natürlicher Verjüngung.

Von Seiten der KONU (Koordinierungsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn) erfolgte eine Stellungnahme, die auf die Ziele des „Niedersächsischen Wegs“ verweist und eine weitere Versiegelung von Flächen kritisiert. Ferner wird ein Ausgleich für Offenlandvögel für notwendig erachtet. Von Seiten der Stadt wird die Planung jedoch für vertretbar erachtet, da es ein gewichtiges Ziel ist, die ansässige Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und dies an anderen Stellen im Ort nicht möglich ist. Der Forderung nach einem Ausgleich speziell für Offenlandvögel wurde nicht entsprochen, da generell ein

naturschutzrechtlicher Ausgleich in erforderlichem Maß erfolgt. Außerdem können Ackerflächen jederzeit für andere Formen des Anbaus umgebrochen werden (z. B. für Spargel), die Offenlandvögel ebenfalls keinen Lebensraum bieten.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hin und begrüßt, dass in der Planung auf die Belange der Landwirtschaft eingegangen wurde.

Aufgrund der Stellungnahme der LSW wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet keine Versorgungsleitungen für Gas mehr verlegt werden.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und ist zu beachten. Das heißt z. B., dass unmittelbar vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

E) Realisierung der Planung

1. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Alle Flächen wurden bereits von der Gifhorner Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (GEG) angekauft bzw. gesichert. Die öffentlichen Flächen werden der Stadt Gifhorn übertragen. Weitergehende Vorgaben zur sozialen Wohnraumförderung sind über diesen Bebauungsplan hinaus in einem städtebaulichen Vertrag mit der GEG geregelt.

Hinsichtlich der Verlegung der Ortsdurchfahrt an der K 34 wird eine Vereinbarung mit dem Landkreis Gifhorn als Träger der Kreisstraße geschlossen. Erforderliche Maßnahmen im Bereich der K34 werden durch die GEG durchgeführt. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Zur Anbindung der neuen Planstraße an die K 34 erfolgt eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Gifhorn.

2. Kosten verursachende Maßnahmen

Folgende Maßnahmen verursachen Kosten:

- Erschließung des Baugebietes
- Anlage von Grünflächen mit Anpflanzungen sowie Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten
- Unterhaltung von öffentlichen Parkplätzen am Friedhof
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- Umbauten entlang der K 34

Die Kosten trägt der Erschließungsträger.

F) Flächenbilanz

Plangebiete insgesamt *

in ha

Plangebiet 1	ca.	3,92
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
Ackerland	ca.	3,78
Verkehrsfläche	ca.	0,14
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	2,85
darin private Grünflächen	ca.	0,21
Verkehrsflächen	ca.	0,70
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,37
Voraussichtliche Wohneinheiten	ca.	30-40

Plangebiet 2	ca.	0,53
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
Wald	ca.	0,53
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Flächen für Wald bzw. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca.	0,53

(* rechnerische Abweichungen beruhen auf Rundungsdifferenzen)

Gifhorn, 27.09.2023


Matthias Nerlich
Bürgermeister



Anlage zur Begründung - Pflanzliste

Bäume I. Größe

Acer platanoides	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
* Fraxinus ornus „Rotterdam“	Blumenesche
* Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
* Liquidambar styraciflua	Amberbaum
* Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
* Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
* Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde

Bäume II. Größe

* Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
* Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Crataegus laevigata `Paul's Scarlet`	Rotdorn
* Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus spec.“	Kirschen – Arten
* Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
* Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Mehlbeere

sowie alte Sorten von Apfel und Birne (s. unten)

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
* Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Laburnum spec.	Goldregen-Arten
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes spec.	Johannisbeere-Arten
Rubus spec.	Brombeere-Arten
Salix spec.	Weiden-Arten
Sambucus spec.	Holunder-Arten
Spiraea japonica	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Weigelia florida	Weigelie

* klimarobuste Gehölze

Wildrosen

Rosa spec.
sowie alle Sorten der Kletterrose

Wildrosen-Arten

Stauden (niedrig)

Ajuga reptans
Alyssum saxatile
Armeria maritima
Dianthus deltoides
Pulmonaria spec.
Pulsatilla vulgaris
Viola odorata
Thymus spec.

Günsel
Steinkraut
Grasnelke
Heidenelke
Lungenkraut
Küchenschelle
Duft-Veilchen
Thymian-Arten

Stauden (mittelhoch)

Alchemilla mollis
Chrysanthemum leucanthemum
Echium vulgare
Lavandula angustifolia
Meconopsis cambrica
Nepeta cataria
Origanum vulgare
Salvia nemorosa
Sedum x telephium

Frauenmantel
Margerite
Natternkopf
Lavendel
Gelber Scheinmohn
Katzenminze
Dost, Wilder Majoran, Oregano
Steppen-Salbei
Fetthenne

Stauden (hoch)

Achillea filipendula
Anemone japonica
Aquilegia vulgaris
Aster spec.
Centaurea nigra
Delphinium x cultorum
Digitalis grandiflora
Epilobium angustifolium
Lysimachia punctata
Phlox paniculata
Verbena bonariensis

Schafgarbe
Herbst-Anemone
Akelei
Herbst-Aster
Schwarze Flockenblume
Rittersporn
Fingerhut
Weidenröschen
Goldfelberich
Phlox, Flammenblume
Eisenkraut, Verbene

Immergrüne Bodendecker

Erica carnea
Geranium spec.
Phlox subulata
Thymus serpyllum
Vinca minor

Schneeheide
Storchschnabel
Polsterphlox
Sand-Thymian
Immergrün

Kletterpflanzen

Clematis spec.
Hydrangea petiolaris
Lonicera spec.
Parthenocissus tricuspidata

Waldrebe, Clematis
Kletterhortensie
Wald-Geißblatt, Heckenkirsche
Wilder Wein

Obstbäume

Apfelsorten

Adersiebener Kalvill
Altländer Pfannkuchen
Baumanns Renette
Biesterfelder Renette
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Boikenapfel
Boskopp
Braddicks Sondergleichen
Champagner-Renette
Coulons Renette
Danziger Kantapfel
Deutscher Goldpegging
Dülmener Rosenapfel
Enkhuiser Agatapfel
Gays Renette
Gelber Edelapfel
Goldapfel von Kew
Goldgülderling
Goldpermäne
Goldrenette v. Bienheim
Goldrenette v. Hildesheim
Grahams Jubiläumsapfel
Graue Französische Renette
Graue Herbstrenette
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 Pepping
Prinz Albrecht von Preußen
Prinzenapfel
Purpurroter Cousinot
Riesenboiken
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Sternrenette
Roter Trierer Weinapfel
Schiebiers Taubenapfel
Schöner v. Nordhausen
Uelzener Kalvill
Uelzener Rambur
Weißer Wintertaffetapfel
Wilkenburger Währapfel
Winterglockenapfel
Winterrambur
Zwiebel Borsdorfer

Birnensorten

Baronsbirne
Berckmanns Butterbirne
Citronenbirne
Colomans-Herbstbutterbirne
Doppelte Philippsbirne
Forellenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Hannoversche Jakobsbirne
Herrenhäuser Christbirne
Hofratsbirne
Köstliche v. Charneux
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
Kassins Frühe
Koröser Weichselkirsche
Kronprinz von Hannover
Regina
Schattenmorelle
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Borsumer
Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche
Nancymirabelle
Italienische Zwetsche
Ontario-Pflaume
Oullins Reneklode
Königin Viktoria
Wangenheims Frühzwetsche

Anlage zur Begründung - Biotoptypen

Legende

Biotoptyp ¹⁾

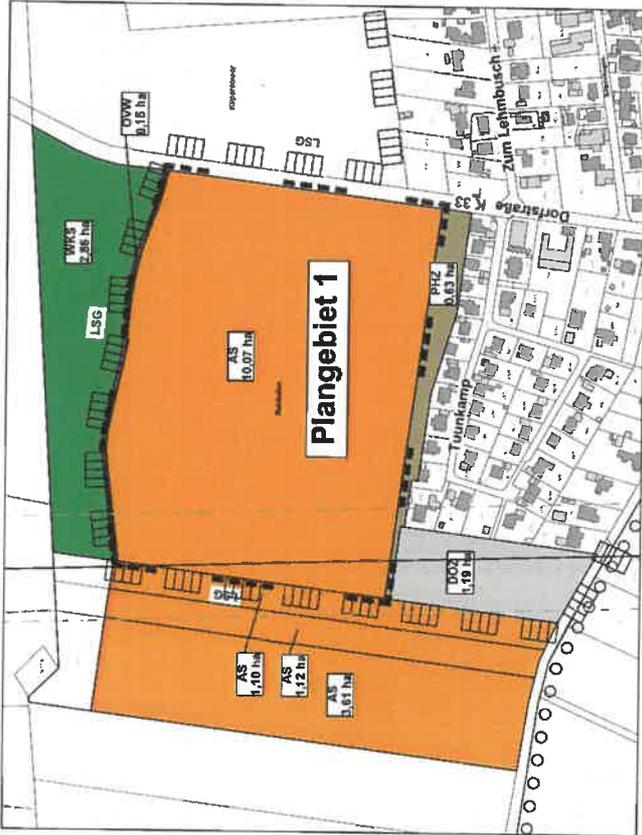
- WKS**
- DOZ**
- UWA**
- AS**
- PHZ**
- OVW**

- 01 Wälder:**
Sonstiger Kiefernwald armer, trockener Sandböden
Wertfaktor 5
- 07 Fels-, Gesteins- und Offenbodenbiotope:**
Sonstiger Offenbodenbereich
Wertfaktor 3
- 10 Waldlichtungsfur basenarmer Standorte**
Wertfaktor 2
- 11 Acker- und Gartenbau - Biotope:**
Sandacker
Wertfaktor 1
- 12 Grünanlage:**
Neuzeiliger Ziergarten
Wertfaktor 1
- 13 Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen:**
Freiweg am Acker bzw. Waldrand (ca. 4m breit)
Wertfaktor 1

¹⁾ Quelle: Kartenschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen 2016 (korrigierte Auflage 2018) von Olaf von Drachenfels

weitere Planzeichen

- Grenze NSG Natura 2000
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende
Landschaftsteile (LSG GF 00018)
- Geltungsbereiche der Bauleitplanung "Reihohm"



Quelle: Auszug aus dem Geodatenbestand der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017



Geltungsbereiche der Bauleitplanung "Reihohm"
Ortschaft Neubokel

Biotoptypen



Stadt Gifhorn
Fachbereich Stadtplanung

Plansteller: LfL
Ordnung: BZ (a.m.B.)
Maf/Stab: 1:1.000