



# Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 5  
„Kaiserholz“, Neufassung,  
Teilbereich 1,  
Ortschaft Neubokel

# **Inhalt**

## **I) Bebauungsplan**

### **A) Allgemeines**

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

### **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

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

### **C) Umweltbericht**

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

### **D) Realisierung der Planung**

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

### **E) Flächenbilanz**

## **I) Bebauungsplan**

### **A) Allgemeines**

#### **1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen**

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

Darüber hinaus soll eine zeichnerische Ungenauigkeit des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kaiserholz“ vom 29.11.1977 bereinigt werden.

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

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.790 m<sup>2</sup> und befindet sich nördlich und südlich der Straße Kaiserholz im Bereich der Einmündung der Klosterstraße. Es wird im Süden begrenzt durch einen Pferdehof sowie das Naturschutzgebiet „Allertal zwischen Gifhorn (B 4) und Flettmar (Kreisgrenze)“. Die dort befindlichen Grundstücke sind nur teilweise bebaut; mit einem Wohnhaus sowie einer am Ortsrand gelegenen alten Scheune. Nördlich der Straße Kaiserholz umfasst das Plangebiet drei Grundstücksflächen, die ebenfalls nur teilweise bebaut sind. Auf den freien Grundstücksflächen im Norden findet teilweise Pferdehaltung statt. Das nordwestliche Grundstück wird als Abstellfläche für Mietanhänger genutzt.

#### **3. Raumordnung und Landesplanung**

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

Für das konkrete Plangebiet sind dem RROP 2008 keine besonderen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zu entnehmen; es ist vielmehr als Siedlungsfläche dargestellt.

Im Südwesten (Bereich der Aller) direkt angrenzend sind folgende Gebietsdarstellungen:  
-Vorranggebiet Hochwasserschutz, -Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, -Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -Von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet, -Vorbehaltsgebiet Erholung.  
Entlang der Straße Kaiserholz verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg.

#### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im Zusammenhang mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes (Kaiserholz) – Teilplan 4 wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt. In der bislang wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes 1977, der 1978 rechtsverbindlich wurde, ist für die Fläche nördlich der Straße Kaiserholz „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Der Bereich südlich der Straße Kaiserholz ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, obwohl bereits vorher der Bebauungsplan „Kaiserholz“, der dort „Dorfgebiet“ festsetzt, am 29.11.1977 rechtskräftig wurde. Dies soll mit der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung bereinigt werden.

#### **5. Fachplanungen**

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

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 weist den Bereich als Siedlungsgebiet aus. Eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung wird entlang des südwestlichen Bereiches empfohlen.

Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

#### **6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes**

Für den überwiegenden Bereich südlich der Straße Kaiserholz setzt der Bebauungsplan „Kaiserholz“ vom 29.11.1977 ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 bei II-geschossiger Bauweise fest.

Der nördlich der Straße Kaiserholz gelegene Bereich liegt nur teilweise in Bebauungsplanbereichen. Das nördlichste Grundstück (Flurstück 16/1, Flur 1, Gemarkung Neubokel) befindet sich im Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Erweiterung vom 31.05.1991 und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das westliche Grundstück nördlich der Straße Kaiserholz (Flurstück 20, Flur 1, Gemarkung Neubokel), das im Bebauungsplan „Kaiserholz“ vom 29.11.1977 liegt, ist ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **7. Städtebauliche Zielvorstellungen / Untersuchung eventueller Varianten**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine rückwärtige Bebauung im Ortskernbereich Neubokels ermöglicht werden. Am südwestlichen Ortsrand soll zur Abrundung der Ortslage anstelle der bisher dort vorhandenen Scheune ein Wohngrundstück entstehen. Hierdurch soll dem Wunsch der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland für ihre nachfolgenden, jungen Generationen entsprochen werden.

Eine Variantenuntersuchung ist aufgrund der großen Baulandnachfrage im Ort Neubokel und der aktuellen Verfügbarkeit der Flächen nicht erforderlich.

### **B) Planungsinhalte / Festsetzungen**

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

##### **Dorfgebiet (MD)**

Der bisher unbebaute Bereich innerhalb des Siedlungsbereiches sowie die bebauten Grundstücksflächen sind unter Berücksichtigung des umliegenden Bebauungscharakters als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Berücksichtigt wird dabei ebenfalls die derzeitige Nutzung durch Kleinsiedlungen mit Nutzgärten und Tierhaltung (Pferde, Tauben, Hühner) sowie als Gewerbehof. Zukünftig ist weiterhin die Verbindung von Wohnen mit Pferdehaltung vorgesehen. Da dies in einem Wohngebiet nicht zulässig wäre, wird die Darstellung als Dorfgebiet gewählt. Somit sind weitere dörfliche Nutzungen, die der Ortschaft Neubokel entsprechen, zulässig.

Unmittelbar südwestlich grenzt das Naturschutzgebiet „Allertal zwischen Gifhorn (B 4) und Flettmar (Kreisgrenze)“ in der Stadt Gifhorn und der Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn vom 19.12.2013 an.

Im Interesse einer möglichst wenig beeinträchtigten Wohnnutzung in diesem dörflichen Gebiet sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ebenso sind Tankstellen ausgeschlossen worden.

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

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

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

Darüber hinaus sind alle Arten und Formen von Vergnügungsstätten (wie z.B. Spielhallen, Tanzlokale, Kinos, Festhallen, Wettbüros usw.) sowie Betriebe mit der Ausrichtung auf sexuelle Handlungen (wie z.B. Bordelle, Swinger-Clubs, Wohnungsprostitution usw.) ausgeschlossen. Diese Einrichtungen würden diesen vom Wohnen geprägten, dörflichen Bereich erheblich stören und somit zu städtebaulichen Spannungen führen.

Negative Auswirkungen auf den stark durch Wohnen geprägten Plangeltungsbereich innerhalb der Ortslage des kleinen Dorfes Neubokel wären durch die Ansiedlung solcher Nutzungen besonders zu befürchten. Vor allem Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Tanzlokale, Nachtbars und bordellähnliche Betriebe können zu städtebaulichen Spannungen oder Konflikten führen, denn mit diesen Nutzungen sind in der Folge häufig weitere Erscheinungen wie Ruhestörung, Vermüllung und Vandalismus aber auch Kriminalität verbunden. Städtebauliche Negative Auswirkungen, wie insbesondere Lärmbelästigungen (durch Zu- und Abgangsverkehr in der Nachtzeit und das Verhalten der Besucher) und Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind zu befürchten und könnten auch in die hier angrenzenden Ortslagen hineinwirken.

Dies wiederum könnte die vorhandene Siedlungsstruktur gefährden. Der derzeit vorherrschende dörfliche Charakter des Ortes könnte durch eine solche Entwicklung negativ verändert werden. Darüber hinaus sind ortsgestalterische Gründe für die Reglementierung von Vergnügungsstätten heranzuziehen. Denn diese Nutzungen zeichnen sich häufig durch eine sehr auffällige Aufmachung aus und beeinträchtigen somit auch das Straßen- und Dorfbild. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund der vor einigen Jahren durchgeführten Dorferneuerung Neubokel. Aus der Dorferneuerung resultiert vor allem eine dorfweite Gestaltungssatzung. Das mit diesen Regelungen gewünschte Dorfbild könnte durch die Zulassung von Vergnügungsstätten und deren auffällige Gestaltung wiederum gestört werden.

Weiterhin spielen auch wirtschaftliche Belange bei dieser Ermessensentscheidung der Stadt eine Rolle. Denn bei Zulassung von Vergnügungsstätten könnte eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie der vorhandenen Wohnnutzung und den in einem Dorf typischerweise vorhandenen kleineren Gewerbebetrieben und Hofstellen mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst werden. Denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise. Dies könnte zu einer Verdrängung von Wohnnutzungen und von den für ein Dorf unverzichtbar wichtigen Gewerbebranchen und landwirtschaftlichen Hofstellen führen, da diese meist über eine schwächere Finanzkraft verfügen. Da der Erhalt der dörflichen Strukturen ein wichtiges städtebauliches Ziel ist, soll mit dem Ausschluss der problematischen Nutzungen der beschriebenen möglichen Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Aus diesen Gründen wurden Vergnügungsstätten und Betriebe mit der Ausrichtung auf sexuelle Handlungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO) wird bei eingeschossiger Bauweise mit 0,4, bei zweigeschossiger Bauweise mit 0,5 festgesetzt. Dies orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen im Plangebiet selbst bzw. seiner Umgebung.

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Als Ausnahme können Nebenanlagen auch entlang der Grundstücksgrenzen platziert werden. Dabei muss der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche jedoch entsprechend der dort jeweils festgesetzten Baugrenze mindestens 3 m bzw. 5 m betragen. Ausnahmsweise kann die hintere Baugrenze um maximal 3 m überschritten werden. Hierdurch sollen die vorhandenen, möglichst ungestörten Gartenbereiche wie bisher erhalten bleiben. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um das bisherige, dörfliche Straßenbild zu bewahren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das westlichste Baugrundstück südlich der Straße Kaiserholz unmittelbar an ein Naturschutzgebiet [„Allertal zwischen Gifhorn (B 4) und Flettmar (Kreisgrenze)“ in der Stadt Gifhorn und der Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn vom 19.12.2013] angrenzt. Die wohnbauliche und gärtnerische Nutzung hat sich unabhängig von dem tatsächlich gewählten Grundstückszuschnitt nur auf den Bereich innerhalb des Plangelungsbereiches zu beschränken. Weitere Nutzungsmöglichkeiten sind mit der für Naturschutzgebiete zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

## **2. Verkehr**

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

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden zusätzliche Baurechte geschaffen. Bereits heute könnten bei Ausschöpfung bestehender Baurechte zwei bisher unbebaute Grundstücke mit Ein- oder Doppelhäusern bebaut werden. Mit diesem Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, ca. 4 weitere Wohngrundstücke herauszuteilen und zu bebauen. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße Kaiserholz könnte somit insgesamt um ca. 42 Pkw-Fahrten zunehmen (unter Annahme von 2 Wohnungen je Einzel- oder Doppelhäuser; 3 Personen je WE; 3,5 Wegen pro Person). Im Vergleich dazu würde die Ausschöpfung der derzeitigen Baurechte bereits ca. 14 Pkw-Fahrten mehr bedeuten. Es könnte also eine faktische Steigerung von ca. 28 Pkw-Fahrten durch die Ausweitung der Baurechte erfolgen.

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

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

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

### **3. Grünflächen / Spielplätze**

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

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

### **4. Belange der Landwirtschaft**

Das Plangebiet liegt im bisherigen Siedlungsbereich der Ortschaft Neubokel. Lediglich im südwestlichen Bereich soll ein bisher im Außenbereich liegendes Grundstück in den Geltungsbereich neu aufgenommen und somit für eine Bebauung nutzbar gemacht werden. Entsprechend der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung sowie unter Berücksichtigung der umliegenden dörflichen Nutzungen soll der Plangeltungsbereich als „Dorfgebiet“ festgesetzt werden. Ein Nebeneinander von Wohnen, Tierhaltung, landwirtschaftlichen Hofstellen und sonstigen Gewerbebetrieben, wie es bisher bereits erfolgt, soll auch weiterhin zulässig sein. Mögliche Begleiterscheinungen, wie Lärm, Gerüche, Staubentwicklung oder dergleichen, wie sie typischerweise in einem dörflichen Siedlungsbereich durch die beschriebenen Nutzungen entstehen, sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich zu tolerieren.



## 5. Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Sämtliche, für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und können entsprechend erweitert werden. Die Wasserversorgung der Neubaugrundstücke wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gifhorn sichergestellt.

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

### Niederschlagswasser / Versickerung

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

#### **Hinweise an die Bauinteressenten:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Versorgungsleitungen

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

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

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

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

Nach Abwägung der Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und der städtischen Belange ist nur eine unterirdische Verlegung vertretbar. Den städtebaulichen Belangen (Entwicklung bzw. Beibehaltung eines ansprechenden Orts-, Straßen- und Siedlungsbildes) und den Belangen der Kommune insbesondere als Wegebausträger (Gestaltungsfreiheit des Straßenraumes, 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) und können somit auch nicht im Interesse eines verantwortungsvoll und kosteneffizient handelnden Unternehmens liegen.

### Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

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

### Sonstiges

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

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

Bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen sind Bauabfälle, insbesondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, wenn insgesamt mehr als 10 m<sup>3</sup> anfallen. Schadstoffhaltige gefährliche Abfälle sind als Sonderabfall gem. den entsprechenden Vorschriften zu entsorgen. Eventuell anfallende asbesthaltige Abfälle (z.B. Asbestzementplatten) sind unter Berücksichtigung der Sicherheitsvorschriften sachgemäß zu entsorgen. Informationen zum sachgerechten Umgang mit asbesthaltigen Stoffen stehen im Internet (unter [www.Gifhorn.de/Abfallwirtschaft](http://www.Gifhorn.de/Abfallwirtschaft)) oder können direkt beim Umweltamt des Landkreises Gifhorn, Herrn Gerstmann (Tel.: 05371 / 82786), erfragt werden.

## **6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz**

### Altlasten

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

## Kriegseinwirkungen

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

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

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

## Immissionsschutz

### *Verkehrslärm, Gewerbelärm und Immissionen durch Landwirtschaft:*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, der die Nutzung eines Dorfgebietes aufweist. D.h. es finden Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen im Plangeltungsbereich selbst bzw. unmittelbar angrenzend statt. Durch die Planaufstellung können lediglich in den rückwärtigen Grundstücksteilen und einem Neubaugrundstück neu hinzukommende Nutzungen und Bebauungen entstehen. Der hierdurch initiierte zusätzliche Verkehr auf der Straße Kaiserholz ist zu vernachlässigen. Ebenso dürften sich die westlich anschließenden Planungen zur Schaffung weiterer Baurechte im Ort nicht erheblich auswirken (s. hierzu unter 2. Verkehr). Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens wurde daher verzichtet.

Im festgesetzten Dorfgebiet ist ein Nebeneinander von Wohnen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben ausdrücklich zulässig und erwünscht. Insofern gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da jedoch mögliche Emissionen durch die Landwirtschaft nicht gänzlich zu vermeiden sein werden und diese Situation für ein Dorf wie Neubokel typisch ist, sind diese von den neuen Bewohnern des Plangebietes hinzunehmen.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der in einem Dorfgebiet zulässigen Nutzungen sind hinsichtlich des Schallschutzes keine zusätzlichen Regelungen erforderlich.

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

## **7. Archäologie und Denkmalpflege**

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

## **8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen**

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Abgrenzung des Naturschutzgebietes „Allertal zwischen Gifhorn (B 4) und Flettmar (Kreisgrenze)“ in der Stadt Gifhorn und der Samtgemeinde Meinersen, Landkreis Gifhorn vom 19.12.2013.

## **9. Sonstige Hinweise**

### Bergbau

Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend, auf dem Grundstück Kaiserholz 8/8a (Flurstück 21, Flur 1, Gemarkung Neubokel) befindet sich eine verfüllte, nicht fündige Erdölbohrung (Gifhorn 17). In einem Radius von 5 m von der verfüllten Bohrung dürfen keine Überbauungen oder Abgrabungen erfolgen. Dieser Radius befindet sich ebenfalls knapp außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans, sodass keine weiteren Regelungen zu beachten sind.

### Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten.

## C) Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel beinhaltet die Ausweisung eines Dorfgebietes. Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand der Ortschaft Neubokel beidseits der Straße Kaiserholz im Einmündungsbereich der Klosterstraße. Es umfasst eine Gesamtgröße von rd. 10.790 m<sup>2</sup>. Die im Planbereich befindlichen Grundstücke sind teilweise bebaut.

Ziel der Planung ist, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nördlich der Straße Kaiserholz eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dabei soll der dörfliche Charakter der Ortschaft Neubokel mit seinen Nutzungen wie Pferde- oder Taubenhaltung weiterhin zulässig bleiben.

Am südwestlichen Ortsrand, südlich der Straße Kaiserholz, soll zur Abrundung der Ortslage anstelle der bisher dort vorhandenen Scheune ein Wohngrundstück entstehen.

Für den Planbereich bestehen bereits heute Baurechte. Für Teilbereiche ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch rechtsgültige Bebauungspläne vorgegeben (§ 30 BauGB). Für andere Teilbereiche richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Merkmalen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Mit der Neufassung des Bebauungsplan Nr. 5, „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel werden diese Baurechte neu gefasst. Gänzlich neue oder erweiterte Baurechte werden nur in einem geringen Umfang geschaffen.

Der Bedarf an Grund und Boden für diese Nachverdichtung in einer bestehenden Wohnsiedlung ist aufgrund des Nebeneinanders von sog. 30-iger und 34-iger Bereichen (nach BauGB) nur schwer abschätzbar. Es wird hier davon ausgegangen, dass aufgrund der Neufassung des Bebauungsplanes max. 4 Einfamilienhäuser auf 2.800 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich entstehen können.

#### b) Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

##### Fachgesetze

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 bis 6 niedergelegt. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind diese Grundsätze in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Konfliktpotenziale, die sich aus der Bauleitplanung und den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes ergeben können, sind nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu behandeln. Dort ist bestimmt, dass die Vermeidung und der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

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

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

Fachplanungen

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

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

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

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

und § 1a BauGB

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

vorgegeben sind.

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

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

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

Europäische Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings grenzt das FFH-Gebiet 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ an den gesamten Südwestrand der Ortschaft Neubokel und damit auch an das Plangebiet. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet sind jedoch nicht zu erwarten, da sich die Situation insgesamt nicht verändert.

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

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

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

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

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



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

a) Naturhaushalt

**Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Zum Bebauungsplan Nr. 5 „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel hat die Biodata GbR, Braunschweig, im November 2015 einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Biotop- und Artenschutz ausgearbeitet. Dem Nachfolgenden liegt diese Ausarbeitung gekürzt und an die Systematik des Umweltberichtes angepasst zu Grunde. Der Fachbeitrag ist bei der Stadt Gifhorn, Fachbereich Stadtplanung, einzusehen.

*Bestandsaufnahme*

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

Das betrachtete Areal besteht überwiegend aus Grundstücken mit Einfamilienhäusern und umgebenden Hausgärten, die sich insgesamt als locker bebautes Einzelhausgebiet [OEL] beschreiben lassen. Eines der Grundstücke ist unbebaut und wird aktuell als Lagerplatz [OFL] und Abstellfläche für Anhänger benutzt. Mehrheitlich ist die Fläche von einer lückigen Trittrasen-Vegetation bestanden. Angrenzende Freiflächen werden als Pferdeweide genutzt oder regelmäßig gemäht; dementsprechend hat sich hier eine kurzrasige Intensivgrünland-Vegetation [GIT] ausgebildet.

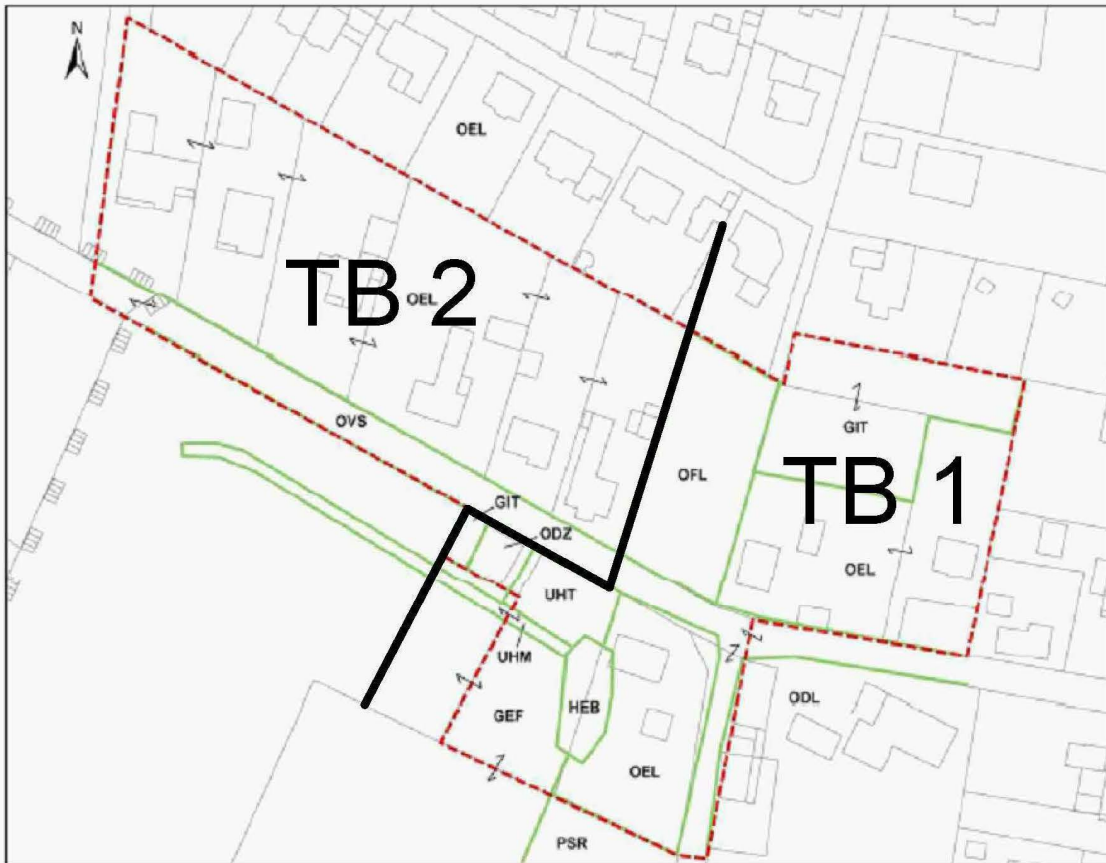
Im Übergangsbereich vom Einzelhausgebiet zur Allerniederung befindet sich eine offensichtlich selten genutzte Scheune [ODZ]. Daneben hat sich eine lichte Brachfläche mit typischen Ruderalarten wie die Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Faden-Klee (*Trifolium dubium*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) entwickelt. Gleichzeitig kommen aber auch Pflanzenarten anderer Gesellschaften vor wie zum Beispiel die Rispen-Segge (*Carex paniculata*), die feuchtere Böden (sickernass, stickstoffarm) bevorzugt. Insgesamt ist der Bestand auf der Brachfläche als Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT] anzusprechen.

Während des zweiten Kartierdurchgangs im Juli wurden auf der Brache neben niedrigwüchsigem Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*) auch kleinere Bestände der Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) vorgefunden, einer typischen Zeigerart der Magerrasen, die allerdings auch auf ruderal beeinflussten Standorten vorkommen kann.

Hangabwärts in Richtung Süden schlägt sich der Feuchtegradient hin zur Aue in der Ausprägung der Vegetation nieder, die sich nunmehr als Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM] darstellt. Dahinter erstrecken sich im ehemaligen Auenbereich der Aller weite Grünlandflächen, die vorwiegend als Pferdeweiden genutzt werden. Aufgrund der extensiven Bewirtschaftung sind diese dem Biotoptyp »Sonstiges feuchtes Extensivgrünland« [GEF] zugeordnet. Die Vegetation zeigt sich dichtwüchsig und ist durch Feuchte- bzw. Nässezeiger wie den Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), den Scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), das Gew. Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), die Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), das Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), den Gem. Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), den Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und das Ausdauernde Gänseblümchen (*Bellis perennis*) charakterisiert.

Die Grenze des Grundstücks im Südosten des Plangebiets ist mit 2 Eichen bestanden, die sich im starken Baumholzstadium befinden und der Altersklasse 4 (BHD > 80 cm, „Uraltbäume“) entsprechen.

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



#### Biototypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

Kartengrundlage: © LGLN, 2015

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes schließt aktuell lediglich die vegetationsbestimmten Biototypen

- Sonstiges feuchtes Extensivgrünland [GEF],
- Intensivgrünland trockener Mineralböden [GIT]
- Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs [HEB],
- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte [UHM] und
- Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT]

ein.

Diese fallen nicht unter den Schutz nach § 30 BNatSchG oder unmittelbar nach § 24 NAGB-NatSchG.

Nach der »Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen«(BIERHALS, V. DRACHENFELS & RASPER 2004 IN V. DRACHENFELS 2012) sind die Grünland-Biotoptypen der Wertstufe II (»von allgemeiner bis geringer Bedeutung«) zuzuordnen. Da das Extensivgrünland als Pferdeweide genutzt wird und dementsprechend in seiner Ausprägung verarmt ist, wurde der Wert des Biotoptyps um eine Stufe herabgesetzt.

Den halbruderalen Gras- und Staudenfluren wird nach o. g. Quelle jeweils die Wertstufe 3 zugeordnet, was einer »allgemeinen Bedeutung« der Biotoptypen gleichkommt.

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

Insgesamt ergibt sich eine mittlere Bedeutung bezüglich der Biotope.

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Im Plangebiet bestehen bereits auf der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage Baurechte (§§ 30 und 34 BauGB), deren Inanspruchnahme zu erheblichen Veränderungen und Beeinträchtigungen der festgestellten Biotoptypen führen würde. Vor dem Hintergrund dieser Situation ist damit zu rechnen, dass die Biotoptypen überbaut oder auch durch Gartenanlage überprägt und zerstört werden.

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Baurechte nur in einem sehr geringen Umfang vergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass etwa vier neue Einzelhäuser entstehen werden. Ein Wohnhaus könnte auf der Fläche der Scheune errichtet werden und drei im rückwärtigen Bereich nördlich der Straße Kaiserholz.

Eine exakte Abgrenzung und Bilanz der von den Neubauten betroffenen Biotope ist durch die Überlagerung mit bestehenden Baurechten nicht möglich. Als Annahme gilt daher, dass nördlich der Straße Kaiserholz zusätzlich 3 Ein- oder Zweifamilienhäuser auf der jetzigen Pferdeweide entstehen können. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat die Pferdeweide eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3), sodass ein Wertstufenverlust durch die Bebauung nicht eintreten wird.

Anders jedoch ist die Fläche zu beurteilen, auf der die Scheune steht. Der dortige Biotoptyp (Halbruderaler Gras- und Staudenflur) hat eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2), sodass mit der Bebauung ein Wertstufenverlust von einer Stufe ausgelöst wird. Betroffen ist – abzüglich der Scheune – eine Biotopfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> Größe.

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Zwei besonders markante Einzelbäume (1 Kastanie, 1 Eiche) werden im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt.

### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

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

Ein Ausgleich ist jedoch für solche Flächen erforderlich, für die zusätzliche Baurechte geschaffen werden. Wie oben beschrieben, werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, die den Grad der Erheblichkeit überschreiten, für die Gras- und Staudenflur erwartet. Die Umwandlung dieser Fläche in Wohnbauland hat eine Wertminderung um eine Stufe zur Folge.

Aufgrund dieser erheblichen Beeinträchtigungen sind nach § 1a BauGB Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, über die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist.

Die Art, der Umfang und der Flächenbedarf der Ausgleichsmaßnahmen richtet sich nach dem Maß der Beeinträchtigungen und orientiert sich an der hier zugrunde gelegten Informationsschrift „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Danach ist die Differenz der Wertstufen (WS) heranzuziehen, die sich aus der Gegenüberstellung des beeinträchtigten Lebensraumes vor und nach der Umsetzung der Planung ergibt.

Eine Wertminderung um eine Stufe soll nach den o. g. Hinweisen auf einer gleichgroßen Fläche kompensiert werden.

In vorliegenden Fall ergibt sich aus den oben angenommenen Flächengrößen ein Ausgleichsbedarf von 220 m<sup>2</sup> Fläche bei einer zu Grunde gelegten Aufwertung der Ausgleichsfläche um einer Wertstufe.

Im Plangebiet stehen Ausgleichsflächen nicht zur Verfügung. Zum Ausgleich wird daher der Ausgleichsflächenpool Wilsche herangezogen.

In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ausgleichsflächenpool planungsrechtlich dargestellt und erläutert. Das Konzept ist auf die Entwicklung des Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide (HC) ausgerichtet. Dieser Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den dort vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Kaiserholz“, Neufassung, wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 220 m<sup>2</sup> mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet.

Mit dieser Maßnahme und einer anschließenden Entwicklungspflege wird eine ökologische Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe erzielt und der Ausgleich für den Verlust des oben genannten Biotoptypen hergestellt.

## Besonderer Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

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

### Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen

Auf der Brachfläche östlich an die Scheune angrenzend kommt die Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*) in mehreren unterschiedlich großen Gruppen vor. *Dianthus deltoides* gilt als »besonders geschützt« nach BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung) in Verbindung mit dem BNatSchG. In der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) wird die Sippe sowohl landesweit als auch für die Region »Tiefland« in die Kategorie 3 (»gefährdet«) eingestuft.

Ein Konflikt bei der Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem Artenschutz im Hinblick auf die Heidenelke besteht nach § 44 Abs. 5 Satz 5 nicht. Die Heidenelke ist nicht im Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt und bei anderen besonders geschützten Arten liegt ein Verstoß gegen die Zugriffsverbot bei einem zulässigen Eingriff nicht vor.

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

### Artenschutzrelevante Tierarten

Um zu überprüfen, ob die Scheune aktuell durch Fledermäuse besiedelt wird, wurde Mitte Juli und Ende September jeweils eine Ausflugkontrolle durchgeführt. Zudem wurde das Gebäude von innen und außen visuell auf Besiedlungsspuren bzw. -strukturen untersucht. In den umgebenden Bereichen wurden relevante Tierarten im Rahmen der durchgeführten Kartierungen zu Biotoptypen, Pflanzenarten und Fledermäusen als Zufallsfunde mit erfasst.

Die durchgeführten Untersuchungen ergaben keinen Hinweis auf eine aktuelle Quartiernutzung der Scheune durch Fledermäuse. Insgesamt weist das Gebäude ein geringes Potenzial als Quartier auf, da entsprechende Strukturen (Spalten) nur in geringem Umfang vorhanden sind. Die nähere Umgebung der Scheune wird als Jagdhabitat von mindestens vier Fledermausarten genutzt. Der Vorhabensbereich hat entsprechend eine mittlere Bedeutung als Jagdhabitat für die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten.

Im Inneren der Scheune wurden fünf Gewölle gefunden, die allerdings keiner bestimmten Eulenart zugeordnet werden konnten. Der intakte Zustand spricht dafür, dass die Gewölle aus diesem Jahr stammen. Vermutlich wurde die Zugänglichkeit für Eulen erst mit dem Herunterfallen der Dachziegel geschaffen. Bei einer Begehung im Februar 2015 waren an der linken Seite des Scheunentors Kotspuren zu sehen, die ebenfalls von einer Eule stammen könnten. Sowohl Gewölle als auch Kotspuren weisen nicht eindeutig darauf hin, ob sich die Eule im Innen- oder Außenbereich der Scheune aufgehalten hat als die Spuren abgegeben wurden.

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

### Konfliktanalyse

Ein Konfliktpotenzial besteht im Falle des Abrisses der Scheune durch den dann eintretenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren und der Ruhestätte einer Eulenart.

### Maßnahmenvorschläge

- Bauzeitausschluss während der Vogelbrutzeit (Mitte März – Ende Juli) zur Vermeidung von baubedingten Störungen über größere Distanzen
- Im Falle einer Überplanung der Scheune werden CEF-Maßnahmen (z. B. Nisthilfe für Eulen) notwendig
- Maßnahmen zur Förderung und Entwicklung
  - Anbringen von speziellen Fledermauskästen in der näheren Umgebung, um das Quartierangebot zu verbessern
  - Installation von Nisthilfen für Eulen

### Anmerkung Stadt Gifhorn:

Ein unmittelbarer Konflikt zwischen der Umsetzung des Bebauungsplanes und den Vorschriften des § 44 BNatSchG besteht nicht. Gleichwohl ist im Baugenehmigungsverfahren erneut der Artenschutz zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird daher folgender Hinweis aufgenommen:

„Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist der Artenschutz zu beachten. Insbesondere sind potenzielle Quartiere von Fledermäusen zuvor auf Besiedlung zu überprüfen.“

Als Maßnahme zur Förderung und Entwicklung werden von der Stadt Gifhorn in der Ortschaft Neubokel im Bereich „Schäferkamp“ Nisthilfen für Eulen angebracht.

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

## **Schutzgut Boden**

### *Bestandsaufnahme*

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

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut und weisen laut Landschaftsplan der Stadt Gifhorn einen Versiegelungsgrad von 40 – 60 % auf. Die Außenanlagen der Gebäude sind gärtnerisch gestaltet. Anhaltspunkte über bestehende Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen der Stadt Gifhorn nicht vor. Der Wert dieser stark überprägten und teilweise

versiegelten Böden für den Naturhaushalt hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

#### *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Ausgehend von der Annahme, dass im Plangebiet zusätzliche Baurechte für 4 neue Wohnhäuser auf 2.800 m<sup>2</sup> entstehen können (s. o.), ist mit einer Bodenversiegelung von 1.120 m<sup>2</sup> zu rechnen. Unter Berücksichtigung der nach § 19 BauNVO zugelassenen Überschreitung der GRZ um 50 % bedeutet das eine maximal mögliche Bodenversiegelung von 1.680 m<sup>2</sup>. Für den Naturhaushalt hat diese überbaute Bodenfläche eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3).

#### *Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen*

Bei Bodenbeeinträchtigungen in dieser Größenordnung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht vorgesehen.

#### *Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen*

Grundsätzlich sollen Bodenverluste - entsprechend den naturschutzfachlichen Hinweisen des ehemaligen NLÖ - über die Bodenrückgewinnung durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wenn Entsiegelungen nicht möglich sind, kann die Kompensation von Beeinträchtigungen des Bodens auch durch die Entwicklung von Siedlungsgehölzen, Brachflächen oder Ruderalfluren hergestellt werden. Dabei soll das Verhältnis von Bodenverlust zur Ausgleichsfläche 1 : 0,5 betragen, soweit es sich um Böden mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt.

Für das Plangebiet „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, in dem ein Bodenverlust von maximal 1.680 m<sup>2</sup> Fläche möglich ist, bedeutet das nach diesen Empfehlungen einen Ausgleichsbedarf von insgesamt 840 m<sup>2</sup> Fläche.

Für den ermittelten Ausgleichsbedarf wird eine Fläche im Ausgleichsflächenpool Wilsche herangezogen. Die dort vorgesehene Ausgleichsmaßnahme „Entwicklung einer Zwergstrauchheide“ wurde bereits unter der Überschrift Schutzgut Tiere und Pflanzen erläutert. Zusätzlich wird dort nun auch die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden auf einer Fläche von 840 m<sup>2</sup> umgesetzt. Insgesamt wird also eine Fläche von 1060 m<sup>2</sup> als Zwergstrauchheide angelegt. Die im Ausgleichsflächenpool vorgesehenen Maßnahmen werden von der Stadt Gifhorn durchgeführt

## **Schutzgut Wasser**

### *Bestandsaufnahme*

Grundwasser:

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



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

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

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

**Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden

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

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge der Überbauung und Versiegelung wird durch die Kompensation von Bodenverlusten (s. Schutzgut Boden) und der Vorgabe der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ausgeglichen.

## **Schutzgut Klima und Luft**

*Bestandsaufnahme*

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

*Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

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

## **Schutzgut Landschaftsbild**

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

## **Schutzgut Biologische Vielfalt**

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

### b) Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung

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

Im festgesetzten Dorfgebiet ist ein Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe zulässig. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mögliche Emissionen durch die Landwirtschaft sind nicht gänzlich zu vermeiden und sind als dorfgebietstypisch hinzunehmen.

### c) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

## **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden voraussichtlich bestehende Baurechte ausgeschöpft werden.

## **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **5. Zusätzliche Angaben**

### a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft und zur Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde fachlich auf den Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn und auf den Landschaftsplan der Stadt Gifhorn zurückgegriffen. Methodisch liegt die Informationsschrift des ehemaligen Nieders. Landesamtes für Ökologie „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ den Untersuchungen und den Bewertungen zu Grunde.

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

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

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

#### b) Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen werden regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren überprüft.

Flächen zum Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen im Ausgleichsflächenpool Wilsche werden visuell darauf kontrolliert, ob die Art und Weise der tatsächlichen Umsetzung und Entwicklung mit der Planung übereinstimmt.

#### c) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 5, „Kaiserholz“, Neufassung, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel beinhaltet die Ausweisung eines Dorfgebietes. Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand der Ortschaft Neubokel beidseits der Straße Kaiserholz im Einmündungsbereich der Klosterstraße und umfasst eine Gesamtgröße von rd. 10.790 m<sup>2</sup>. Die im Planbereich befindlichen Grundstücke sind teilweise bebaut.

Ziel der Planung ist, in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nördlich der Straße Kaiserholz eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Am südwestlichen Ortsrand, südlich der Straße Kaiserholz, soll zur Abrundung der Ortslage anstelle der bisher dort vorhandenen Scheune ein Wohngrundstück entstehen.

Für den Planbereich bestehen bereits heute Baurechte. Für Teilbereiche ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch rechtsgültige Bebauungspläne vorgegeben (§ 30 BauGB). Für andere Teilbereiche richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Merkmalen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Mit der Neufassung des Bebauungsplan Nr. 5, „Kaiserholz“, Teilbereich 1, Ortschaft Neubokel werden diese Baurechte neu gefasst. Gänzlich neue oder erweiterte Baurechte werden nur in einem geringen Umfang, voraussichtlich für 4 Ein- oder Zweifamilienhäuser, geschaffen.

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

Prognostizierte erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Überbauung des Biotoptyps Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (220 m<sup>2</sup>)

#### Schutzgut Boden

- Überbauung und Versiegelung von Bodenfläche (1.680 m<sup>2</sup>)

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Obligatorische Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Bauflächen (Schutzgut Wasser)
- Erhalt von 2 Einzelbäumen (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Landschaftsbild)

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Anlage einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche (220 m<sup>2</sup>).

#### Schutzgut Boden

- Anlage einer Zwergstrauchheidenvegetation im Ausgleichsflächenpool Wilsche (840 m<sup>2</sup>).

Die Ausgleichsmaßnahme im Ausgleichsflächenpool Wilsche wird von der Stadt Gifhorn umgesetzt.

Die Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) wird von der Stadt Gifhorn durchgeführt. Dabei werden die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich regelmäßig visuell begutachtet, um die vorgesehene Entwicklung und Wirksamkeit sicherzustellen.

## Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung/ Verminderung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Pflanzen und Tiere	220 m <sup>2</sup> Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3		Verlust	Anlage von 220 m <sup>2</sup> Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2
Boden	1.680 m <sup>2</sup> überprägter Siedlungsboden Vorher: Wertstufe 2 Nachher: Wertstufe 3		Versiegelung	Anlage von 840 m <sup>2</sup> Zwergstrauchheide im Ausgleichsflächenpool Wilsche Vorher: Wertstufe 3 Nachher: Wertstufe 2
Landschaftsbild	Ortsrand	Anlage und Erhalt von 2 Einzelbäumen	Keine	Keine
Wasser	Grundwasserbildung	Versickerung des Niederschlagswassers	Filterwirkung Boden	Keine

Bei allen Flächenangaben im Umweltbericht handelt es sich um gerundete Werte.

## D) Realisierung der Planung

### 1. Durchführung der Erschließung

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

### 2. Bodenordnende Maßnahmen

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

### 3. Kosten / Finanzierung

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

## E) Flächenbilanz

<b>Plangebiet</b>	ca.	10.790 m <sup>2</sup>
<b>Bisherige Nutzung:</b>		
Landwirtschaftliche Fläche / unbeplanter Bereich	ca.	4.250 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (MD)	ca.	3.240 m <sup>2</sup>
Wohngebiet (WA)	ca.	2.510 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	790 m <sup>2</sup>
<b>Geplante Festsetzungen:</b>		
Dorfgebiet (MD)	ca.	10.000 m <sup>2</sup>
<i>darin Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	ca.	200 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	790 m <sup>2</sup>
<b>geplante neue Wohneinheiten</b>	ca.	4

Gifhorn, 17.10.2016

  
Matthias Nerlich  
Bürgermeister

