



Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 11
„Pferdeweide“ mit
Örtlicher Bauvorschrift,
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. Städtebauliche Zielvorstellungen
7. Nutzungsbeispiel

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. Sonstige Hinweise
8. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognosen zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Zusätzliche Angaben

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Anlage:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG und zum speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ vom 20.10.2015, Biodata GbR, Braunschweig

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Am westlichen Ortsrand der Ortschaft Neubokel, westlich anschließend an die Wohnbebauung im Baugebiet Tuunkamp, soll mit diesem Bebauungsplan eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden. Die etwa 1,23 ha große Fläche befindet sich ganz überwiegend in Privatbesitz und wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Ausgehend von der heutigen Nutzung sieht der private Eigentümer zukünftig eine Wohnnutzung in Kombination mit einer Pferdehaltung vor.

Unter Berücksichtigung der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist hier seitens des Investors eine aufgelockerte, wenig verdichtete Bebauung mit ca. 4-5 Wohnhäusern und einigen Nebengebäuden vorgesehen. Damit wird pferdebegeisterten Menschen die Möglichkeit eröffnet, gemeinsam mit ihren Tieren auf einem Grundstück zu leben. Aufgrund der Vorprägung durch die derzeitige Nutzung als Pferdeweide und wegen des unmittelbaren räumlichen Bezuges zur umgebenden Landschaft mit landwirtschaftlichen Wegen und mit weiteren Wiesen und Weiden bietet der westliche Ortsrand von Neubokel günstige Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzungsstruktur. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet soll allerdings die Anzahl der gehaltenen Pferde im Plangebiet auf max. 15 beschränkt 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 12.330 m² und ist in östlicher Richtung an den Siedlungsrand von Neubokel auf Höhe des Baugebietes Tuunkamp angeschlossen, das eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ziergärten aufweist. Die Fläche befindet sich überwiegend in privatem Eigentum (Flurstück 12/40) und stellt sich weithin als intensiv genutztes Grünland dar. Auf der eingezäunten Fläche erfolgt mit rd. 6-8 Tieren eine Pferdehaltung; zwei entsprechende Unterstände u.a. als Lager für Futter sind auf der Weide vorhanden. Die Fläche ist mit einzelnen Laub- und Obstbäume bestanden und weist zu den umgebenden Acker- und Grünlandflächen gruppenhafte Strauchpflanzungen auf.

Der östliche Bereich der Fläche wird von einer elektrischen Freileitung (20 kV) gequert; im Südosten der Fläche befindet sich ein entsprechender Gittermast. Die LSW als Betreiber hat dem Erschließungsträger zugesichert, die entsprechende Leitung im Falle der Realisierung des Baugebietes unterirdisch neu zu verlegen und den Gittermast zurückzubauen.

Im Süden verläuft der Straßenraum Kaiserholz, der in ausgebauter Weise in südöstlicher Richtung die Anbindung an das innerörtliche und von dort aus an das überörtliche Straßennetz

darstellt. In nordwestlicher Richtung stellt sich dieser Straßenraum als unbefestigter Wirtschaftsweg (Großes Feld) dar und erschließt die umgebenden Niederungs- bzw. Grünflächen.

Das Plangebiet weist zudem im Osten ausgehend vom Straßenraum Kaiserholz eine 5 m breite Wegeparzelle auf, die sich im Eigentum der Stadt befindet (Flurstück 27). Diese stellt eine rd. 135 m lange unbefestigte Wegeverbindung auf der Rückseite der östlich vorhandenen Wohnbebauung dar. Eine direkte Erschließung dieser Grundstücke erfolgt derzeit von dieser Seite aus nicht; allerdings wird somit eine Anbindung an den aus dem Baugebiet Tuunkamp heranführenden Gehweg hergestellt, der für die Anwohner des Wohngebietes eine reizvolle fußläufige Wegeverbindung zur Straße Kaiserholz bzw. in die umgebende Gemarkung darstellt.

Ausgehend vom fußläufigen Verbindungsweg nimmt der südliche Bereich dieser Wegetrasse einen Regenwasserkanal auf, der das auf den versiegelten Oberflächen im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser aus dem Straßenraum Tuunkamp in ein südlich gelegenes Regenrückhaltebecken überführt, welches gedrosselt in die Aller als Vorfluter einleitet. Weiterhin sind hier mit der Erdgas- und mit der Trinkwasserleitung bereits wesentliche Träger der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung vorhanden, die eine günstige Erschließungsmöglichkeit für das neue Baugebiet vorgeben.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesen und Weiden sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen; südlich vom Wirtschaftsweg in Verlängerung des Straßenraumes Kaiserholz schließt sich dagegen im Bereich der Aller-Niederung ein Naturschutzgebiet an, das gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

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.

Während die vorhandene Bebauung im Ortsteil Neubokel als Siedlungsfläche dargestellt ist, ist das konkrete Plangebiet wie die umgebenden Flächen im Norden und im Westen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft) ausgewiesen.

Im Zuge der südlich an das Plangebiet grenzenden Straße Kaiserholz bzw. ihrer westlichen Verlängerung als Wirtschaftsweg verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg. Der südlich angrenzende Niederungsbereich der Aller wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung, Vorbehaltsgebiet für Erholung, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und als von Aufforstung frei zu haltendes Gebiet dargestellt.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn – Teilplan 4 von 1977 stellt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes sowie die südlich, westlich und nördlich angrenzen-

den Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich schließen eine Wohnbaufläche (W) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) an. Da für den Bebauungsplan das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) aus dem Flächennutzungsplan gilt, erfolgt in einem parallelen Verfahren die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes (114. Änderung): Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonderbaufläche dargestellt.

5. Fachplanungen

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

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 weist dem Bereich eine „geringe Bedeutung der Biotoptypen für den Arten- und Biotopschutz“ zu. Das Plangebiet betreffende Hinweise zur Bauleitplanung / Siedlungsentwicklung werden auch im Landschaftsplan nicht gegeben. Näheres dazu wird unter Kapitel C) Umweltbericht dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aus naturschutzrechtlicher Vorgabe keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Angrenzend an den Weg „Großes Feld“ südlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Allertal zwischen Gifhorn (B4) und Flettmar (Kreisgrenze)“. Nördlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“.

Die für die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderliche Ersatzfläche (Plangebiet 2; Flurstücke 36 und 37 in der Flur 6 der Gemarkung Neubokel) liegt zudem innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Aller im Bereich Gifhorn von der Osttangente Gifhorn (K 114) bis zum Pegel Brenneckenbrück (ÜSG-VO Aller-Ise vom 30.09.2010).

6. Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine ergänzende Bebauung am nordwestlichen Ortsrand Neubokels ermöglicht werden. Dabei soll insbesondere der konkrete Wunsch einer ortsansässigen Familie nach Bauland für eine nachgefragte Wohnnutzung mit einer ergänzenden Pferdehaltung berücksichtigt werden.

Die bisherige Nutzung als Pferdeweide lässt eine entsprechende Flächenausweisung an diesem Standort als prädestiniert einstufen. Um Beeinträchtigungen z.B. durch Gerüche auf die westlich bestehende Wohnsiedlung möglichst gering zu halten, wird die Vorgabe für eine maximal zulässige Anzahl von insgesamt 15 Pferden innerhalb des Baugebietes getroffen. Außerdem wird für Stallanlagen und Unterstände ein Mindestabstand von 15 m zu den Grundstücksgrenzen der östlicherseits bestehenden Wohnbebauung eingefordert.

Das folgende Nutzungsbeispiel veranschaulicht die konkreten Vorstellungen des Investors zur Entwicklung der Fläche. Basierend auf einer vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Gifhorn und dem Investor ergibt sich im Südosten die Neuordnung der öffentlichen Planstraße.

Ausgehend von ihrer aufgeweiteten Einmündung in den Straßenraum Kaiserholz führt die Planstraße in einer Breite von 5,5 m bis auf Höhe des aus östlicher Richtung einmündenden Fußweges, der zum Straßenzug Tuunkamp überführt. Da sich der öffentliche Straßenraum des Plangebietes als Stichstraße darstellt, ergibt sich in seinem nördlichen Ende die Notwendigkeit zur Ausbildung eines Wendebereiches.

Die Neuanlage des öffentlichen Straßenraumes setzt eine Regulierung der Grundstücksflächen voraus. Dabei halten sich die Aufgabe der städtischen Grundstücksparzelle im Norden der neu konzipierten Wendeanlage (Flurstück 27) und die zu Lasten des Privateigentümers gehende Flächenerweiterung für den gesamten Straßenraum in westlicher Richtung (Flurstück 12/40) etwa die Waage.

Die Entwässerung des nahezu vollständig versiegelten öffentlichen Straßenraumes ist über Abläufe mit Anschlüssen an den hier bereits verlaufenden Regenwasserkanal geplant, der das im Straßenraum Tuunkamp anfallende Oberflächenwasser dem südlich gelegenen Regenrückhaltebecken in der Allerniederung zuführt. Sowohl Leitung als auch Regenrückhaltebecken verfügen über entsprechende Kapazitäten.

Über den öffentlichen Straßenraum erfolgt auch die gesamte leitungsgebundene Erschließung des Baugebietes. Neben der vorhandenen Trinkwasser- bzw. Gasleitung sollen hier ergänzend Leitungen der Telekommunikation, der Versorgung mit elektrischer Energie und für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers verlegt werden.

Im Rahmen der Sicherstellung des Stromanschlusses soll die derzeit über das Gebiet verlaufende 20 kV Freileitung zugunsten einer unterirdischen Leitung - gewährleistet über den Betreiber LSW - aufgegeben werden. Eine entsprechende Versorgungsstrasse in einer Breite von 2 m ist dabei am östlichen und teilweise am nördlichen Rande des Baugebietes vorgesehen. Im Norden des Plangebietes wird zudem für den Übergang in die nördlicherseits bestehen bleibende Freileitung ein neuer Übergabemast errichtet.

Da die exakte Gliederung innerhalb der zukünftig bebaubaren Privatfläche bisher lediglich als unverbindliche Konzeption feststeht, ergibt sich hier keine Festlegung von privaten Verkehrsflächen oder von fest vermaßten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Lage der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung wird hier aber im Zuge der erforderlichen Verbindungswege textlich festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 13).

Eine Befahrung der zukünftigen privaten Wegeanlagen mit Müllfahrzeugen etc. kann aufgrund der nicht gegebenen Wendemöglichkeit nicht gewährleistet werden: Entsprechend haben die Anlieger ihre Mülltonnen an den Abfuhrtagen im Randbereich des öffentlichen Straßenraumes aufzustellen.

Da gem. der im Nutzungsbeispiel dargestellten Konzeption die Entfernung von einigen Gebäuden vom öffentlichen Straßenraum mehr als 50 m betragen wird, sind gem. § 4 NBauO, der

§§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr im Bereich der privaten Wegeanlagen entsprechende Bewegungsflächen in der Größe von 7 x 12 m anzulegen.

Entsprechend dem Wunsch, die Nutzungen von einerseits Wohnen und andererseits Pferdehaltung zu kombinieren, ergibt sich die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen mit Pferdehaltung“. Ergänzend zur Wohnnutzung ist im Plangebiet die Haltung von bis zu 15 Pferden sowie von baulichen Anlagen für die Pferdehaltung (z.B. Stall, Lager, Mistplatte) und für den Reitsport (z.B. Reitplatz, Paddock) zulässig.

Entsprechend der Lage am Siedlungsrand und mit Blick auf die östlich angrenzende Wohnbebauung leitet sich für das Baugebiet eine geringe bauliche Verdichtung ab: Die zulässige Grundflächenzahl darf hier max. 0,18 betragen. Aus gleichen Gründen werden eine offene Bauweise sowie eine Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohnungen pro Objekt vorgesehen, wobei pro Wohnung mind. 1000 m² Grundfläche zur Verfügung stehen müssen. Auch wenn seitens des Eigentümers derzeit keine weitere Grundstücksuntergliederung vorgesehen ist: In Verbindung mit den Vorgaben, dass die (womöglich später) jeweils abgeteilten Grundstücke eine Mindestgröße von 1500 m² aufweisen müssen, ergibt sich dadurch eine aufgelockerte und offen wirkende Bebauung.

Aus der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung leiten sich auch weitere Maßgaben zum baulichen Nutzungsmaß ab: So wird lediglich eine Eingeschossigkeit zugelassen, wobei sich die konkrete Höhenentwicklung aus den Vorgaben zur Sockel-, zur Trauf- und zur Firsthöhe ableitet.

Die Vorgaben zur baulichen Gestaltung der baulichen Anlagen orientiert sich eng an der für den gesamten Ortsteil Neubokel in Aufstellung befindlichen neu konzipierten Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen.

Vorgaben zur Bepflanzung auf den Grundstücken werden dagegen nicht entwickelt, denn die individuelle Gestaltung der Gärten und der Wunsch zur Abgrenzung von den umgebenden Grundstücken wird zweifellos eine reizvolle, vielfältige Strukturierung erzielen. Die Verwendung von naturraumtypischen, standortgerechten Gehölzen und Pflanzen wird dabei ausdrücklich empfohlen, weil es sich dabei um die am besten an den Naturraum angepassten Pflanzen handelt, die gleichzeitig geeignete Lebensräume für die heimische Fauna bietet. Beide Aspekte sind bei fremdländischen Arten oftmals nicht gegeben.

7. Nutzungsbeispiel



B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung

Die im Baugebiet vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen und Pferdehaltung entspricht keinem der typisierten Baugebiete nach den §§ 2-10 der BauNVO. Der eigenständige Gebietscharakter erfordert deshalb eine Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO, das an dieser Stelle gemäß der beabsichtigten Nutzungsform mit dem Zusatz „Wohnen mit Pferdehaltung“ ergänzt wird. In diesem Baufeld wird somit eine seitens des Investors nachgefragte Kombination der Wohnnutzung und der Pferdehaltung gezielt ermöglicht, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA; gem. § 4 BauNVO) planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

Gleichfalls ist an dieser Stelle die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD; gem. § 5 BauNVO) auszuschließen, weil hier keine Ansiedlung von einer Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes vorgesehen ist. Die hier ermöglichte Pferdehaltung soll sich der Wohnnutzung unterordnen; weshalb hier die Anzahl der Pferde auf max. 15 Tiere auf dem gesamten Grundstück begrenzt wird. Außerdem soll die Kleintierhaltung zulässig sein; allerdings werden hier mit Rücksicht auf das benachbarte Allgemeine Wohngebiet lediglich Tierarten als zulässig angesehen, die auch in einem entsprechenden WA-Gebiet (gem. § 4 BauNVO) möglich wären (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

Das Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung weist mit einer Fläche von ca. 11.650 m² eine für die optionale Pferdehaltung ausreichende Grundstücksgröße auf und zeichnet sich durch die Nähe zu umgebenden landwirtschaftlichen Flächen aus, die in der jüngeren Vergangenheit teilweise bereits als Pferdeweide genutzt worden sind. Neben der Wohnnutzung werden in diesem Baufeld dem Zweck der Pferdehaltung und dem Reitsport dienende bauliche Anlagen wie Stallgebäude, Paddocks, Mistplatte und andere der Pferdehaltung zugeordnete Wirtschafts- und Lagergebäude als Hauptnutzung zugelassen. Zur Berücksichtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung wird dabei die Anlage von Mistplatten lediglich in der westlichen Hälfte des Sondergebietes erlaubt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Eine Wohnnutzung ohne Bezug zur Pferdehaltung wird allerdings ausgeschlossen, damit das Gebiet für die spezielle Wohnform reserviert bleibt und nicht durch sonstige Wohnformen zweckentfremdet wird. Zudem ergeben sich somit innerhalb des Baugebietes keine unterschiedlichen Ansprüche hinsichtlich der Tolerierung von mit der Pferdehaltung verbundenen Emissionen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2).

Da die Pferdehaltung eine für die Gebietsart wesentlich bestimmende Nutzung darstellt, muss sich die emissionsrechtliche Bewertung quasi als ein landwirtschaftlich genutztes Sondergebiet ergeben. Damit wären innerhalb des Baugebietes Emissionswerte wie in einem Dorfgebiet (MD; gem. § 5 BauNVO) anzulegen. Im Bereich des östlich benachbarten Allgemeinen Wohngebietes können aber entsprechende Emissionen bereits als unvereinbar bewertet werden. Um hier die Geruchsbelästigungen weitgehend zu vermeiden, wird neben der o.a. Beschränkung der im Plangebiet zulässigen Pferde auf die Anzahl von max. 15 die Vorgabe getroffen, dass bauliche Anlage der Pferdehaltung einen Abstand von mindestens 15 m zur Grenze des östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes aufweisen müssen.

So kann insbesondere die auch von kleinen Tierbeständen ausgehende latente Geruchsbelastung, die erfahrungsgemäß einen Umkreis von 15 m beeinträchtigt, im Bereich der benachbarten Wohnbebauung gezielt vermieden werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

Insgesamt wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Sondergebiet“ mit 0,18 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,8 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Außerdem wird somit die in den westlich benachbarten Baugebieten vorgegebene Verdichtung (GRZ 0,2) aufgegriffen. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Stadt ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar

Hinsichtlich der Geschosszahl wird im Baugebiet als Höchstgrenze die Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO), so dass sich die neuen Gebäude – im Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe - an der umgebenden Bebauung orientieren und sich gleichzeitig angemessen in die umliegende Landschaft einfügen können.

Aus der angeführten Grundflächenzahl sowie der Festsetzung der Geschosszahl ergibt sich, dass eine Ausweisung der Geschossflächenzahl (GFZ), die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind, im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO nicht notwendig ist.

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 10,0 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5).

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickelten Keller zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 0,75 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 6).

Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die maximale Traufhöhe wird mit Blick auf eine Anpassung an die umgebende Wohnbebauung und mit Verweis auf

die Lage am Ortsrand auf max. 3,75 m festgesetzt. Bei Gebäuden unter einer Grundfläche von 50 m² darf allerdings eine Traufhöhe von 4,75 m erreicht werden, so dass z.B. die Errichtung bzw. der Nachbau von kleinen Speichergebäuden ermöglicht wird (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 7).

Für das Sondergebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den benachbarten bebauten Grundstücken entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen. Insgesamt wird so die im nordwestlichen Bereich von Neubokel vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit aufgegriffen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass im Baugebiet nur Einzelhäuser zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohnungen im Baugebiet zu begrenzen, wird bei der Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 9).

Weiterhin wird bestimmt, dass die (womöglich später) jeweils abgeteilten Grundstücke eine Mindestgröße von 1500 m² aufweisen müssen. Ergänzend ergibt sich dabei auch die Maßgabe, dass pro Wohnung mind. 1000 m² Grundfläche zur Verfügung stehen müssen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9).

Dadurch wird dem gewünschten aufgelockerten Baubild im Baugebiet entsprochen. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen wird und eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Baugebiet gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Baugebiet ein Mindestabstand der Baukörper zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken und Flächen gewährleistet. Um dem beabsichtigten aufgelockerten Baubild zu entsprechen und die Beeinträchtigung insbesondere auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird gem. Textlicher Festsetzung Nr. 10 bestimmt, dass auch Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den sogenannten Abstandsflächen baurechtlich nicht zulässig sind.

Der Abstand der baulichen Anlagen zu den umgebenden privaten Grundstücken bzw. zur Planstraße hat mindestens 3,0 m zu betragen. Dagegen ergibt sich ein Abstand von 5 m im südlichen, westlichen und nördlichen Randbereich, wo ein vergrößerter Abstand zur in die offene Landschaft überleitenden Wegeparzelle bzw. zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen gewahrt werden soll.

2. Verkehr

Das Baugebiet wird durch eine etwa 100 m lange öffentliche *Planstraße* erschlossen, die im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft und an die benachbarten Flurstücke 28, 26/3 und 26/4 angrenzt.

Die *Planstraße* mündet im Süden in den Straßenraum *Kaiserholz* ein, einer innerdörflichen Erschließungsstraße von Neubokel, die in südöstlicher Richtung die Anbindung an die *Dorfstraße* gewährleistet. Die *Dorfstraße* stellt sich als Ortsdurchfahrt im Zuge der K 34 dar, so dass über die angeführten Straßenräume als äußere Erschließung die Anbindung an das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz besteht.

Am ihrem nördlichen Ende bindet die *Planstraße* an den bestehenden Fuß- und Radweg an, der in östlicher Richtung den Straßenraum *Tuunkamp* erreichen lässt. Da diese Verbindung allerdings lediglich für den nicht motorisierten Individualverkehr zur Verfügung steht und weil ansonsten keine Anbindung an einen öffentlichen Straßenraum gegeben ist, wird die *Planstraße* mit einer Wendeanlage ausgestattet.

Die im Norden der *Planstraße* gelegene Wendeanlage weitet den Straßenraum auf, um bei einem Durchmesser von 12 m (zzgl. eines umgebenden Sicherheitsstreifens von 1 m; gem. RAS 2006) das Wenden von PKW im Baugebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig können hier aber auch dreiaxlige LKW wie z.B. das Müllfahrzeug unter Zurücksetzen wenden.

Abgesehen von der Wendeanlage im Norden und von einer Aufweitung im Bereich der Einmündung in den Straßenraum *Kaiserholz* weist der Straßenraum der *Planstraße* eine Breite von insgesamt 5,5 m auf: Unter Beachtung der Empfehlungen des Dorferneuerungsplanes für Neubokel bemisst sich die versiegelte Verkehrsfläche auf insgesamt 4,5 m Breite incl. einer beidseitigen Wasserführung mit einer jeweils 0,5 m breiten Muldengosse. Mit dieser Breite kann der Begegnungsfall zweier PKW oder von einem PKW und einem LKW grundsätzlich gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabstandes von den Einfriedungen der östlich angrenzenden Grundstücke kann sich aber in Einzelfällen ein zusätzlicher Raumbedarf ergeben, der im Straßenraum durch den östlicherseits angrenzenden Streifen von 1,0 m Breite sichergestellt wird. Um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, wird dieser als Schotterrasen hergestellt.

Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird und eine mischgenutzte Fläche ausdrücklich beabsichtigt ist. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht. Durch die Anlage einer von sämtlichen Verkehrsteilnehmern gleichrangig zu nutzenden Verkehrsfläche wird zudem eine erhöhte Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer gefordert, womit u.a. überhöhten Fahrgeschwindigkeiten vorgebeugt wird.

Öffentliche Stellplätze sind auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Einerseits sind auf den anliegenden privaten Flächen großzügige Wege- und Stellplatzbereiche vorgesehen; und andererseits ist ein freies Parken im Zuge der öffentlichen Verkehrsfläche legitim. Lediglich der Bereich der Wendeanlage darf nicht durch parkende Fahrzeuge in seiner Funktion eingeschränkt werden.

Neben dem öffentlichen Straßenraum der *Planstraße* ergibt sich die weitere Erschließung des Baugebietes durch private Wege und befestigte Flächen, die mit Blick auf die derzeit noch

nicht fest stehende innere Gliederung des Plangebietes nicht weiter festgesetzt werden. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit kann eine Befahrung der privaten Straßenräume mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes deshalb im befestigten Seitenbereich der Planstraße aufgestellt werden.

Die Ortschaft Neubokel wird durch Busse des öffentlichen Personennahverkehrs regelmäßig angefahren. Diese verbinden diesen Siedlungsteil mit der Kernstadt Gifhorn an Werktagen durchschnittlich rd. 10-mal. Die nächstgelegene Haltestelle in der Ortsmitte befindet sich in ca. 350 bis 400 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet. Dies entspricht teilweise der Entfernung, die auch von anderer, im bestehenden Siedlungsgebiet gelegener Wohnbebauung zu der Haltestelle zurückzulegen ist; sie wird deshalb auch für das neue Baugebiet als vertretbar erachtet.

Mit Blick auf die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,18) wird sich gem. den Interessen des Investors lediglich eine Bebauung mit max. fünf Wohnhäusern bzw. mit max. 10 Wohnungen ergeben können. Unter der Annahme von max. 10 Wohnungen, einer Einwohnerzahl von durchschnittlich drei Personen pro Wohneinheit, einer Annahme von durchschnittlich 3,5 Wegen pro Person und Tag sowie einem Anteil für PKW-Fahrten von 0,6 bei einem durchschnittlichen Besetzungsgrad von 1,2 Pers. / Fahrzeug errechnet sich eine Anzahl von durchschnittlich 52,5 Fahrten pro Tag ($10 \times 3 \times 3,5 \times 0,6 / 1,2$).

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das über das für eine Ortschaft wie Neubokel und deren eigene Entwicklung übliche Maß hinausginge, ist somit nicht zu erwarten. Zudem wird sich mit Blick auf die spezielle Nutzungsausrichtung des Baugebietes und hinsichtlich der durch den privaten Investor gesteuerten Ansiedlung eine komplette bauliche Realisierung nicht zeitnah einstellen. Vielmehr ist eine langfristige Entwicklung absehbar, die einen entsprechend sukzessiven Anstieg des Verkehrsaufkommens mit sich bringen wird.

Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen erweist sich im Hinblick auf die bestehende Frequentierung der Straße Kaiserholz und ihren Ausbaustandard als verträglich. Ergänzende Verkehrswege oder Maßgaben zur Reglementierung von bestehenden Verkehrsanlagen sind im innerörtlichen Bereich nicht erforderlich.

Davon abgesehen wird entlang der Weiterführung der Straße „Kaiserholz“ nach Westen im Übergang der zukünftigen privaten Grundstücksflächen zum südlich verbleibenden Wirtschaftsweg, der sich im Eigentum der Feldmarkinteressentschaft befindet, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Insbesondere unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit wird damit eine Anbindung der innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke ausgehend vom nicht im Planbereich liegenden Wirtschaftsweg vermieden. In Ausrichtung auf die umgebende Landschaft verbleibt dieser in seinem schmalen Ausbaustand mit breiten Grünbanketten. Der Weg der Feldmarkinteressentschaft wird somit keinen zusätzlichen Verkehr aufweisen und wird somit in seiner Funktion für die örtliche Landwirtschaft nicht eingeschränkt.

3. Grünflächen / Spielplätze

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Der Überlegung, einen entsprechenden Standort im Plangebiet anzulegen, ist einerseits mit Verweis auf den bestehenden und geplanten Gebietscharakter mit der vergleichsweise ruhigen Wohnumgebung und andererseits hinsichtlich der großzügig geplanten Teilgrundstücke, deren Frei- bzw. Gartenflächen eine entsprechende Spiel- und Freizeitentfaltung für Kinder ermöglichen können und gleichzeitig über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen sollen, eine Absage zu erteilen. In diesem Zusammenhang wird auf das Angebot vom nahegelegenen Kinderspielplatz innerhalb des östlich angrenzenden Wohngebietes „Tuunkamp“ hingewiesen, der aus dem Baugebiet über den vorhandenen Fuß- und Radweg in einer mittleren Entfernung von rd. 200 m erreicht wird. Weitere Spiel- und Aufenthaltsbereiche befinden sich im nahen Dorfkern am Schäferdamm in einer Entfernung von rd. 400 m.

Westlich und nördlich des Plangebietes schließt die freie Landschaft mit Weiden und landwirtschaftlichen Flächen an. Im Süden und Südwesten befinden sich Waldgebiete sowie der Außenbereich der Aller. Der vorhandene bzw. künftige Ortsrand bildet gleichzeitig die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet im Westen bzw. dem Naturschutzgebiet im Süden. Der südliche und der westliche Plangeltungsbereich entsprechen der Abgrenzung der beiden Schutzgebiete.

4. Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Westen und im Norden unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an; südlicherseits befindet sich ein Wirtschaftsweg mit großer Bedeutung für den landwirtschaftlichen Verkehr. Deshalb ist im Bereich des neuen Baugebietes grundsätzlich von damit verbundenen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) auszugehen, die als ortsüblich zu tolerieren sind. Insgesamt werden sich im neuen Baugebiet die von der Landwirtschaft auf den umgebenden Flächen ausgehenden Emissionen nicht vollständig vermeiden lassen. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinandergrenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

Abgesehen von den Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung auf den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf den Standort eines Beregnungsbrunnens hinzuweisen, der sich in einer Entfernung von rd. 150 m westlich des Plangebietes befindet. Der Brunnen wird dabei von einem Dieselaggregat betrieben, wobei es sich lt. Angaben des Herstellers (Fa. Erhorn / Edemissen) um ein geräuscharmes Modell handelt, das im Drehzahlbereich von 1500 – 1700 U/min betrieben wird und dabei eine Emission von 82 – 84 dB(A) an der Geräuschquelle (sog. Wirkpegel) erzeugt.

Gemäß der Untersuchung vom Fachbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR, die 1998 im Auftrag der Stadt Gifhorn ein Fachgutachten zur Ausbreitung der Lärmemissionen von Beregnungsbrunnen (*Schalltechnische Messung zur Erstellung eines Schallpegel-Abnahme-Diagramms für mit Dieselaggregaten betriebene Beregnungsbrunnen*) erarbeitet haben, ergibt sich für den sog. Wirkpegel über eine Entfernung von rd. 150 m eine Abschwächung auf rd. 48 dB (A).

Da das Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung emissionsrechtlich mit einem Dorf- oder Mischgebiet gleichzustellen ist, werden die entsprechenden Orientierungswerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bzw. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB (A) tagsüber bzw. 45 dB (A) nachts im Plangebiet am Tage eingehalten und in der Nacht geringfügig um 3 dB (A) überschritten.

Mit Blick auf die Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den umgebenden Nutzflächen und mit Verweis auf die insgesamt geringe Laufzeit, die als seltenes Ereignis einzustufen ist, ist die geringfügige Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes durch die Geräuschemissionen des Beregnungsbrunnens während seiner Betriebszeiten im neuen Baugebiet als nicht störend bzw. als verträglich einzuordnen.

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, die im Plangebiet bereits innerhalb der *Planstraße* gegeben ist.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Gifhorn. Im Plangebiet wird ausgehend von den privaten Flächen ein zentraler Entwässerungskanal im Verlauf der *Planstraße* vorgesehen, der im Zuge der Baumaßnahmen zur Erschließung über den östlich an das Baugebiet angrenzenden Fuß- und Radweg an den im Straßenraum *Tuunkamp* vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 200) angeschlossen wird.

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 Planung und Bauordnung eingesehen werden.

Niederschlagswasser / Versickerung

Im Zuge der *Planstraße* ist ein Regenwasserkanal (DN 500) vorhanden, der über die Verbindung der Straßenraumparzelle des Fuß- und Radweges das nicht verunreinigte Oberflächenwasser aus dem Straßenraum des Baugebiet „Tuunkamp“ in südlicher Richtung ableitet. Südlich der Straße *Kaiserholz* erfolgt eine Einleitung in das in der Aller-Niederung liegende Regenrückhaltebecken, von dem aus eine gedrosselte Abgabe in die Aller als Vorflut erfolgt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 14).

Eine Ableitung des Niederschlagswassers von Privatgrundstücken auf öffentliche Flächen ist dagegen nicht zulässig. Im Bereich des Sonstiges Sondergebietes verbleibt die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) beim Grundstückseigentümer (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 15).

Entsprechend soll das auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück oder aber zusammengefasst

einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt werden. Das Bodengutachten vom Geobüro Gifhorn v. 07.08.2015 stellt für das gesamte Plangebiet flächenhaft anstehende Mittelsande in Schichtstärken von mindestens 4,6 m fest, die in einer mittleren Mächtigkeit von 0,4 m flächig durch Oberboden (Mutterboden) überlagert werden. Die erbohrten Sande sind als durchlässig einzustufen und erweisen sich damit für eine Niederschlagsversickerung als geeignet.

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 städtebauliche Konzeption sieht zunächst die Belassung einer zusammenhängenden privaten Grundstücksfläche vor. In Abstimmung mit der Unteren Wasser- und mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Gifhorn) ist dabei zumindest für den südlichen Bereich des Baugebietes ein gemeinsames Auffangbecken bzw. eine gemeinsame Versickerungsanlage vorgesehen, der sich auf der Fläche als Teichanlage darstellt.

Alternativ wäre die Versickerung des Regenwassers breitflächig oder in Mulden bzw. mit Mulden-Rigolen-Elementen zu besorgen. 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.

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 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.

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 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 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 (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12).

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

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

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

Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht derzeit eine oberirdische Energieleitung (20 kV), die das Plangebiet quasi in Nord-Süd-Richtung quert. In einer Vorabstimmung hat sich die LSW im Zuge der Erschließungsarbeiten zu einer unterirdischen Verlegung im Plangebiet bereiterklärt. Der Trassenverlauf soll im südlichen Bereich im Straßenraum der *Planstraße* liegen. Im nördlichen Verlauf erfolgt dagegen eine Verlegung auf der privaten Grundstücksfläche, die im östlichen und teilweise im nördlichen Randbereich des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 2 m festgesetzt wird.

Eine Einschränkung für das private Grundstück ergibt sich dadurch nicht; allerdings ist eine Bepflanzung mit Bäumen auszuschließen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 13). Im Norden wird zudem der Standort eines neuen Gittermastes erforderlich, an dem die unterirdisch verlegte Leitung in die in nördlicher Richtung bestehen bleibende Oberleitung überführt wird.

Brandschutz / Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Gifhorn und wird über die im Plangebiet im Bereich der *Planstraße* bereits vorhandene Wasserleitung (DN 100) und über zwei Hydranten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sichergestellt. Ein Hydrant befindet sich im Bereich der Einmündung der *Planstraße* in die Straße *Kaiserholz*; ein weiterer liegt im Bereich des Straßenraumes *Tuunkamp* am östlichen Ende des in das Plangebiet hineinführenden Fuß- und Radweges.

Sonstiges

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die öffentliche Planstraße mit Wendeanlage ist in dem Plangebiet so dimensioniert, dass die Müllentsorgung ungehindert stattfinden kann. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Seitenbereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die

Schwerlastfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können. Nach erfolgter Entleerung haben die Nutzer ihre Mülltonnen wieder auf ihr Grundstück.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen / Immissionsschutz

Altlasten

Das Gebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten oder gewerbliche Altstandorte im Geltungsbe-
reich dieses Baugebietes 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 Lan-
desamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, LGLN teilte im Rahmen der
Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelas-
tung im Plangebiet vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

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

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

Immissionsschutz:

Durch die Lage am Siedlungsrand bestehen keine Lärmbeeinträchtigungen durch Fahrzeug-
bewegungen auf nahe gelegenen Verkehrsflächen. Mit Blick auf die in Kapitel 2 prognostizier-
ten Verkehrsbewegungen durch das neue Baugebiet lassen sich zudem keine unangemesse-
nen Belastungen für einerseits die Wohnnutzung innerhalb des neuen Baugebietes oder für
andererseits die Wohnnutzung in den angrenzenden Siedlungsgebieten ableiten.

Die möglichen Geräuschemissionen ausgehend vom Standort eines in rd. 150 m westlich
gelegenen Beregnungsbrunnens werden in Kapitel 4 bewertet und als unwesentlich für das
neue Baugebiet eingestuft.

Bedingt durch die besondere Nutzungsart Wohnen mit Pferdehaltung ist innerhalb des Plan-
gebietes von durch die Tierhaltung ausgehenden Beeinträchtigungen (Staub, Lärm und vor
allem Geruch) auszugehen. Emissionsrechtlich ist das Plangebiet deshalb mit einem Dorfge-

biet (gem. § 5 BauNVO) vergleichbar, so dass hier in sämtlichen Bereichen entsprechende Belastungen zu tolerieren sind.

Um allerdings eine übermäßige Geruchsbelastung sowohl innerhalb des neuen Baugebietes als auch mit Wirkung auf die östlich vorhandene Wohnbebauung auszuschließen, wird einerseits die Anzahl der im Baugebiet gehaltenen Pferde auf max. 15 St. beschränkt (Textliche Festsetzung Nr. 1). Da erfahrungsgemäß (Nachfrage beim TÜV Hannover) in einem Umkreis von rd. 15 m um die Stallungen auch bei kleinen Beständen von einer latenten Geruchsbelästigung auszugehen ist, ergibt sich andererseits die Anforderung, dass mit den entsprechenden Anlagen zur Pferdehaltung (Stall, Paddock, Mistaufbewahrungsstätte) mindestens 15 m Abstand zu den benachbarten Grundstücken einzuhalten sind (Textliche Festsetzung Nr. 4).

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

7. Sonstige Hinweise

Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind 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

Innerhalb des Plangebietes ist der Verlauf einer oberirdischen Energieleitung (20 kV) verzeichnet.

Das Plangebiet liegt nahezu insgesamt innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunktrasse Ericsson Braunschweig 3 nach Wesendorf, die derzeit allerdings nicht betrieben wird (ehem. Nr. 1008).

Südlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die überplante, als Intensivgrünland bzw. Reitsportanlage / Lagerplatz genutzte Fläche des geplanten Baugebietes „Pferdeweide“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Gifhorn-Neubokel. Das Gebiet wird über die Straße *Kaiserholz* an die K 34 und im weiteren Verlauf an

die B 4 und die B 188 angebunden. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden geprägt durch lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und Ziergärten. Südlich grenzt das Gebiet an die Straße *Kaiserholz* woran sich wiederum die durch Grünland mit Gehölzbeständen geprägte Allerniederung anschließt. Nördlich und westlich erstrecken sich großräumige Ackerschläge. Die Ausweisung des Sondergebietes Wohnen mit Pferdehaltung soll die nachgefragte kombinierte Nutzung von einerseits Wohnen und andererseits Pferdehaltung am Standort legitimieren.

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die bereits bestehende Ortslage zu einem Sondergebiet (SO) für Wohnen mit Pferdehaltung entwickelt werden. Für die insgesamt ca. 12.330 m² umfassende Fläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,18 und einer maximalen Überschreitung durch Nebenanlagen von 50 % eine sehr lockere Bebauung festgesetzt. Als maximale Sockelhöhe werden 0,75 m und als Firsthöhe 10,0 m bzw. bei Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 50 m² max. 5,0 m vorgegeben; es wird lediglich eine Einzelhausbebauung mit einer Beschränkung auf jeweils 2 Wohnungen zugelassen.

Das Plangebiet 1 wird über eine öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage am östlichen Rand des Gebietes, teilweise auf der vorhandenen öffentlichen Wegeparzelle, an das vorhandene Verkehrsnetz (Straße *Kaiserholz*) angebunden. Zum Übergang zur freien Landschaft bzw. zur angrenzenden Wohnbebauung wird eine Baugrenze im Abstand von 5 m festgelegt. Für nicht verunreinigtes Oberflächenwasser wird die Rückhaltung bzw. Versickerung auf privaten Flächen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von:	12.330 m ²
Straßenverkehrsfläche (befestigte Planstraße / Fußweg):	680 m ²
Sondergebiet	11.650 m ²
davon max. bebaut:	3.145,5 m ²

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden, der dauerhaft neu versiegelt werden kann, umfasst somit ungefähr 3.825 m² Bodenfläche (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz).

Eine Fläche zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet 1 steht nicht zur Verfügung. Die erforderliche Kompensation erfolgt auf einer etwa 2 km südöstlich des Plangebietes liegenden Fläche in der Allerniederung. Die Flurstücke 36 und 37 in der Flur 6 der Gemarkung Neubokel befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers und umfassen eine Grünlandfläche von rd. 25.400 m², deren Nutzung zukünftig extensiviert werden soll.

b) *Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen*

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § I a Abs. BauGB (i.d.F. vom 31.07.2009) i.V.m. § 18 Abs. I des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 29.07.2009) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Grünordnungsplan und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Regionales Raumordnungsprogramm und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogramms des Großraumes Braunschweig (2008), welches das Plangebiet sowie die nördlich und westlich anschließenden Flächen als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausweist. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Der südlich angrenzende Niederungsbereich wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung, Vorbehaltsgebiet für Erholung, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und als von Aufforstung frei zu haltendes Gebiet dargestellt.

Der z. Zt. rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt den für die Bebauung vorgesehenen Bereich des Plangebietes sowie die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Östlich schließt eine Wohnbaufläche (W) an. Eine Änderung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem parallelen Verfahren.

Schutzgebiete und –objekte nach BNatSchG und NAGBNatSchG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte. Angrenzend an den Weg „Großes Feld“ südlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Allertal zwischen Gifhorn (B4) und Flettmar (Kreisgrenze)“. Nördlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“.

Verordnung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich der Straße „Großes Feld“, welche im Süden an das Plangebiet angrenzt, befindet sich jedoch das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“.

Landschaftsrahmenplan

Durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) wird das Plangebiet in der Flächenbewertung des gegenwärtigen Zustandes lediglich als „Bereich mit Grundbedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften (Entwicklungsraum)“ eingestuft. Konkrete Hinweise für die Bauleitplanung und die Fachplanungen werden nicht gegeben. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert und der Anteil versiegelter Flächen in geringem Umfang zu Lasten von Biototypen geringer Wertigkeit erhöht.

Landschaftsplan Gifhorn

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1995) weist dem Plangebiet entsprechend dem Landschaftsrahmenplan eine „geringe Bedeutung der Biototypen für den Arten- und Biotopschutz“ zu. Mit der südlich anschließenden Niederung ist das Plangebiet jedoch gleichzeitig ausgewiesen als „wertvoller Bereich für Wiesenbrüter“. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird als hoch eingestuft. Bezüglich des Landschaftsbildes wird dem Plangebiet ein „geringer bis mittlerer Erlebniswert“ beigemessen.

Die landschaftsplanerische Zielkonzeption sieht das Plangebiet dem entsprechend als „Schwerpunktbereich für die Entwicklung von naturnahen Landschaftselementen für die Biotopvernetzung“. Für den Aspekt der Erholungsnutzung wird das Plangebiet als „Entwicklungsraum – Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung vorrangig zu verbessern“ eingestuft mit der Entwicklungspriorität „Erhalt und Verbesserung einer großräumig gegliederten Feldflur“. Das Plangebiet betreffende Hinweise zur Bauleitplanung / Siedlungsentwicklung werden auch im Landschaftsplan nicht gegeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und landwirtschaftliche Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-Wirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet unmittelbar betroffen. Das Plangebiet 1 selbst stellt aufgrund seiner fast flächendeckenden intensiven Grünlandnutzung (Wiese / Weide) kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Lediglich dem Gehölzbestand im Südwesten kommt Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Die Immissionen durch die Staub- und Geruchsimmissionen der angrenzenden Ackerflächen sind für die angrenzenden Wohngebiete von prägender Bedeutung. Aufgrund dieser Vorbelastungen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Auf der externen Kompensationsfläche (Plangebiet 2) lassen sich durch die geplanten Maßnahmen zur extensivierten Bewirtschaftung keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ableiten.

Bewertung Lärmimmissionen

Durch den westlich des geplanten Baugebietes in einer Entfernung von rd. 150 m liegenden Standort eines Beregnungsbrunnens, der mit einem Dieselaggregat betrieben wird, ergibt sich für das Plangebiet eine Lärmbeeinträchtigung. Unter Betrachtung der Gerätekennwerte und unter Berücksichtigung der Untersuchung vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR, die 1998 im Auftrag der Stadt Gifhorn ein Fachgutachten zur Ausbreitung der Lärmemissionen von Beregnungsbrunnen (*Schalltechnische Messung zur Erstellung eines Schallpegel-Abnahme-Diagramms für mit Dieselaggregaten betriebene Beregnungsbrunnen*) erarbeitet haben, ergibt sich im Planungsgebiet eine Belastung von rd. 48 dB (A). Da das Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung emissionsrechtlich mit einem Dorf- oder Mischgebiet gleichzustellen ist, werden die entsprechenden Orientierungswerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen

Lärm (TA Lärm) bzw. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB (A) tagsüber bzw. 45 dB (A) nachts im Plangebiet am Tage eingehalten und in der Nacht geringfügig um 3 dB (A) überschritten. Mit Blick auf die Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den umgebenden Nutzflächen und mit Verweis auf die insgesamt geringe Laufzeit, die als seltenes Ereignis einzustufen ist, ist die geringfügige Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes durch die Geräuschemissionen des Beregnungsbrunnens während seiner Betriebszeiten im neuen Baugebiet als nicht störend bzw. als verträglich einzuordnen.

Bewertung Luftschadstoffe

Von dem Baugebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Verkehr wird zu einer leichten Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Dieser ist jedoch durch den zu erwartenden geringen Anstieg gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den bestehenden Straßenzügen nicht als wesentliche zusätzliche Belastung innerhalb der Ortslage zu rechnen.

Bewertung landwirtschaftliche Immissionen

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen aufgrund der angrenzenden ackerbauartigen Nutzung ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes am Rande einer ländlichen Ortslage als „tolerierbar“ zu beurteilen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Biotoptypen und artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen

Das Plangebiet 1 wird gemäß der Bestandsaufnahme für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Wesentlichen als Intensivgrünland, Reitsportanlage, Weg und Lagerplatz intensiv genutzt. Darüber hinaus befinden sich bereits zwei landwirtschaftliche Gebäude (Stallungen / Unterstände) auf der Fläche. Kleinflächig sind ein Ruderalgebüsch sowie im östlichen Bereich des Plangebietes ein Intensivgrünland mit mehreren Obstgehölzen vorhanden. Die östlich des Plangebietes liegende Bebauung ist als verstädtertes Dorfgebiet einzustufen. Nördlich und westlich befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen, südlich grenzen Grünlandflächen an.

Landesweit gefährdete Biotoptypen liegen hier nicht vor. Farn- oder Blütenpflanzenarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen bzw. landesweit als bestandsgefährdet gelten, wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden (Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz, Biodata GbR, 2015).

Auch Schutzgebiete nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) vorgeschlagene Schutzgebiete und –objekte befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Das als Kompensationsfläche dienende Plangebiet 2 befindet sich am nördlichen Ufer der Aller und ist damit Teil des Naturschutzgebietes (NSG) „Allertal zwischen Gifhorn (B4) und Flettmar (Kreisgrenze). Entsprechend der Lage im Niederungsbereich sind hier Pflanzenarten der feuchten und mäßig feuchten Standorte vertreten (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Kap. 4.4.2.1). Die Kompensationsfläche ist nach der Naturschutzgebiets-Verordnung als Grünfläche festgelegt und wird entsprechend als Pferdeweide oder zur Heugewinnung genutzt.

Bewertung

Die Biotoptypen der innerhalb des Plangebietes 1 liegenden Flächen sind nach Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages überwiegend von geringer Bedeutung bzw. von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufen I und II). Lediglich das Ruderalgebüsch ist als von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) einzustufen; für die Einzelgehölze wird gemäß der Methode keine Einstufung der Wertigkeit vorgenommen (vgl. „Liste der Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“, O. v. Drachenfels 2012).

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist jedoch insgesamt als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Die Vegetation im Plangebiet 2 lässt dem Standort sowohl Merkmale eines Auenstandortes als auch von Wirtschaftsgrünland zuweisen, so dass der Biotoptyp mit „Sonstiges feuchtes Extensivgrünland“ (GEF) bestimmt wird. Mit der Festlegung einer extensiveren Beweidung bzw. Bewirtschaftung wird eine artenreichere Ausprägung des Bestandes erreicht und seine naturschutzfachliche Bedeutung gesteigert. Der Einsatz von Düngung sowie von Herbiziden, Pestiziden und Insektiziden ist hier zukünftig nicht mehr möglich.

Das gilt auch in Bezug auf sog. Problemkräuter wie das (in gewissen Mengen für Tiere tödlichen) Jacobskreuzkraut. Da sich die Pflanze als sehr widerstandsfähig erweist, mit einem Herbizideinsatz auch gewünschte Pflanzen betroffen werden und weil sich das Jacobskreuzkraut gerade nach dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oft als Erstbesiedler einstellt, wird hier auf den Erhalt der geschlossenen Grasnarbe und eine rechtzeitige manuelle Entfernung verwiesen.

Fauna

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung der Flächen sind im Plangebiet 1 im Allgemeinen wenig spezialisierte und deshalb weit verbreitete Tierarten zu erwarten. Nach Datenlage befinden sich im Plangebiet 1 keine dauerhaft genutzten Lebensstätten von Säugetieren wie z. B. Fledermaus-Quartiere. Der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung ist zu entnehmen, dass das Plangebiet keine dauerhafte Besiedelung durch Feldhamster, Maulwurf, Lurche, Kriechtiere und Wirbellose zulässt. Bezüglich der Vogelwelt zeigt die Erhebung im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags, dass die

Rauchschwalbe (RL Niedersachsen 3) im Plangebiet brütet und auch vom Feldsperling (RL Niedersachsen Vorwarnliste) als Brutvogel auszugehen ist. Als Nahrungsgäste wurden Hausrotschwanz, Schafstelze, Star und Ringeltaube aufgenommen. Alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind nach der Artenschutzverordnung der EU bzw. des Bundes in Verbindung mit dem BNatSchG besonders geschützt. Nach dem BNatSchG streng geschützte Arten sind jedoch nicht vorhanden.

In Bezug auf das Plangebiet 2 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Bestandsaufnahme vorgenommen.

Bewertung:

Für das Schutzgut Tiere wird dem Plangebiet 1 insgesamt nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine geringe bis allgemeine Bedeutung zugesprochen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass eine nachhaltige Beeinträchtigung der Brutvögel nicht zu erwarten ist, da die für Rauchschwalbe und wahrscheinlich Feldsperling zur Brut dienenden Ställe unverändert bleiben. Ebenso bleiben die Einzelbäume und das Ruderalgebüsch erhalten. Der Charakter des Gebietes und seine Funktion als Nahrungshabitat bleiben somit prinzipiell bestehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung für die Vogelwelt ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten, so dass es nicht zu einem Eintreten des Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

Die o. g. Faunistische Artenschutzbetrachtung kommt zu dem Schluss, dass das Plangebiet 1 für Feldhamster, Maulwurf, Kriechtiere, Lurche und Wirbellose unbedeutend oder nur von geringer Bedeutung ist. Ein vorhabenbedingter Eingriff ergibt sich somit nicht.

In Bezug auf das Plangebiet 2 lässt sich durch die zukünftig extensivierte Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für die hier bereits vorkommenden Arten prognostizieren.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als intensiv landwirtschaftlich genutzt einzustufen. Bei dem im Plangebiet 1 anstehenden Boden handelt es sich nach Angaben der Bodenübersichtskarte 1:50.000 flächendeckend um Gley-Podsol. Entsprechend der Lage im Niederungsbereich der Aller liegt mit einem mittleren Grundwasserhochstand von 7 dm unter GOF und mittleren Grundwassertiefstand von 16 dm unter GOF eine Grundwasserbeeinflussung vor. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird als „gering“ eingestuft (Geozentrum Hannover, NIBIS® Kartenserver).

Die Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung / Veränderung des natürlichen Bodens zu beurteilen. Aufgrund der unversiegelten Flächen besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, der weiteren Veränderung der Bodenstruktur und der Bodenorganismen.

Im Plangebiet 2 handelt es sich um reine Gleyböden, die einer noch größeren Grundwasserbeeinflussung unterliegen.

Bewertung

Beide Plangebiete sind nicht als „Suchraum für schutzwürdige Böden“ eingetragen. Der Bodentyp Gely-Podsol im Plangebiet 1 ist in Niedersachsen verbreitet und die Bedeutung für die Landwirtschaft ist als gering anzusehen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden besteht somit nicht. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird jedoch ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von maximal 3.825 m² zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Für das Plangebiet 2 ergibt sich durch die zukünftig stärker reglementierte Nutzung eine etwas geringere Beeinträchtigung.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet im Übergangsbereich der Grundwasserzehrung und einer geringen Grundwasserneubildung von 0 – 50 mm / Jahr (mGROWA). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als „gering“ eingestuft. Wasserschutzgebiete oder Wassergewinnungsgebiete sind von den Planungen nicht betroffen. Das Überschwemmungsgebiet der Aller befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Plangebietes 1 bzw. umfasst das Plangebiet 2.

Bewertung

Im Plangebiet 1 ist aufgrund der ursprünglich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen bzw. der vorliegenden intensiven Nutzung der umliegenden Flächen bereits im Bestand von einer gewissen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen. Durch die geringe Grundwasserneubildungsrate und die insgesamt geringe Neuversiegelung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes mit Versickerung des auf privaten versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate oder Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten. Ein Eingriff im Sinne des Gesetzes ist somit nicht gegeben; was auch für das Plangebiet 2 gilt.

Schutzgut Luft und Klima

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima der Ortslage. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° C, die Jahresniederschlagssumme beträgt 652 mm. Eine zeitweilige Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete durch Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung. Aufgrund der geringen Vegetationsbedeckung trägt das Plangebiet nicht erheblich zur Frischluftentstehung bei. Neubokel weist aufgrund seiner geringen Flächengröße und der relativ lockeren Bebauung kein belastetes Klima auf; eine Klimaausgleichsfunktion besitzen beide Plangebiete nicht.

Bewertung

Ein besonderer Wert als Frischluftentstehungsgebiet oder klimatisches Ausgleichsgebiet für

Neubokel kommt dem Bebauungsplangebiet nicht zu. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund der geplanten kleinflächigen Bebauung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsraum um Neubokel weist eine wellige Form auf. Das Plangebiet am nord-westlichen Rand des Dorfes ist eben und liegt auf ca. 52 m über NN. Südlich des Plangebietes fällt die Landschaft in Richtung Aller bis auf 49 m über NN leicht ab. Großräumig betrachtet stellt sich das Plangebiet 1 und der nördlich bzw. westlich daran anschließende Landschaftsraum als relativ ausgeräumte Kulturlandschaft dar. Der südlich anschließende Niederungsbebereich der Aller wird durch weiträumige Grünländer und einzelne gliedernde Gehölzstrukturen geprägt. Für das Plangebiet 1 selbst ist die weitgehende intensive Grünlandnutzung, parzelliert durch verschiedenartige Einfriedungen, charakteristisch. Zumeist in den Randbereichen finden sich zudem einzelne gliedernde Gehölzelemente, die für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Eine Störung des Landschaftsbildes geht durch die über das Plangebiet führende Hochspannungsleitung aus.

Die zukünftige Kompensationsfläche, das Plangebiet 2, stellt sich als homogene, sehr flach zur Aller hin abfallende Grünlandfläche dar, die sich mit einer Einfriedung gegenüber den gleichartigen benachbarten Flächen abgrenzt.

Bewertung

Gegenwärtig ist für das Plangebiet 1 hinsichtlich des Schutzgutes insgesamt eine mittlere Wertigkeit anzunehmen (s. auch landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Im Zuge der Entwicklung des neuen Baugebietes erfolgt keine Überplanung der landschaftsbildprägenden Gehölzelemente. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte unterirdische Verlegung der vorhandenen 20-kV Überlandleitung erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Der Charakter mit den o. g. Strukturen des Siedlungsrandes und die Funktionen für das Landschaftsbild und die Naherholung können somit auch bei Umsetzung der Planung erhalten werden; die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erheblich. Im Plangebiet 2 ergibt sich durch die Festsetzung als Kompensationsfläche keine veränderte Wahrnehmung des Landschaftsbildes.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet 1 schließt mit der östlichen Seite an vorhandene jüngere Wohnbebauung an. Kultur- oder Baudenkmale sind weder im Plangebiet 1 und seinem näheren Umfeld noch im Plangebiet 2 vorhanden.

Bewertung

Mit der geplanten Neubebauung ist keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern verbunden.

Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts (sogenannten Schutzgüter) bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet 1 führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden und zu einem Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Speicherung von Niederschlagswasser kann durch die Maßgaben zur Versickerung des anfallenden Wassers auf dem privaten Grundstück weitgehend aufrechterhalten und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss vermieden werden. Aufgrund der derzeit überwiegend intensiven Nutzung / Pflege der Böden und der nur teilweisen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Es erfolgt keine Überplanung der im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände, d. h. es werden keine naturnahen Strukturen beeinträchtigt. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet daher nicht zu erwarten.

Im Plangebiet 2 ergibt sich durch die Ausweisung als Kompensationsfläche und die damit verbundenen extensiveren Nutzungsformen eine artenreichere Ausprägung, was ihre Bedeutung für den Naturhaushalt steigert.

3. Entwicklungsprognosen zum Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde die Planfläche 1 weiterhin intensiv als Pferdeweide mit einzelnen Stallungen / Unterständen genutzt werden. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen für die Bodenstruktur bleiben erhalten. Ebenso bleiben die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima erhalten. Die Planfläche 2 würde dagegen weiterhin einer eher intensiven, weitgehend unreglementierten Pferdehaltung und Grünlandbewirtschaftung unterliegen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § I Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § I Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § I a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz für den Bebauungsplan Nr.11 „Pferdeweide“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel (s. Anlage) stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Ver-

meidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und zum Ausgleich und Ersatz (externe Kompensationsfläche innerhalb des betroffenen Landschaftsraumes) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich vollständig auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen des Plangebietes 1:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

Schutzgut Mensch

Die erfolgte Bewertung der Schallemissionen des nahegelegenen Beregnungsstandortes anhand von Betriebskennwerten und die Bewertung der Geruchsemissionen der im Baugebiet vorgesehene Pferdehaltung zeigen, dass eine Baugebietsentwicklung möglich ist. Hinsichtlich der Verträglichkeit mit der östlich benachbarten Bebauung des allgemeinen Wohngebietes ergibt sich allerdings eine Festsetzung zur Wahrung eines Mindestabstandes der Stallungen von den vorhandenen Wohngebäuden:

- Die Stallungen und sonstigen Anlagen für die Pferdehaltung müssen einen Mindestabstand von 15 m zu den Wohngebäuden des östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes aufweisen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ersatz der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Erhaltung der vorhandenen, von Rauchschwalben und vermutlich Feldsperlingen genutzten Stallungen,
- der Anlage einer externen Ausgleichsfläche (Plangebiet 2) innerhalb des betroffenen Landschaftsraumes (Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im NSG Allertal zwischen Gifhorn und Flettmar).

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung und die damit verbundene Reduzierung von intensiv genutzten Lebensräumen sind aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Festsetzung von max. rund 3.145 m² versiegelter Fläche zur Bebauung und 680 m² zum Ausbau der Verkehrsflächen (bereits im Bestand befestigt) sowie Festlegung von Grünflächen bzw. nicht versiegelten Flächen im Umfang von rund 8.505 m²,
- der Anlage einer externen Ausgleichsfläche (Plangebiet 2; s. o.).

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle unvermeidbar. Standortalternativen wurden hinreichend geprüft bzw. sind derzeit nicht verfügbar.

Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen reagieren:

- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung (s. o.),
- Festlegung zur Rückhaltung bzw. planmäßigen technischen Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswasser.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit geringfügige Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft bzw. derzeit nicht verfügbar sind.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft können vermieden werden durch folgende Maßgaben:

- Festsetzung der unterirdischen Verlegung der vorhandenen Überlandleitung zur Aufwertung des Landschaftsbildes,
- Festlegung von nicht versiegelten Flächen im Umfang von ca. 70 % der Gesamtfläche zur Entwicklung von Grünflächen,
- Begrenzung der Bebauung auf eine Firsthöhe von maximal 10 m über der Geländeoberfläche zur Angleichung der Gebäude an das Ortsbild.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb von Neubokel wird durch das geplante Baugebiet Rechnung getragen. Das Plangebiet 1 wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; parallel zu diesem Verfahren erfolgt jedoch die Umwidmung als Sonderbaufläche. Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung der in dem Umfeld bereits erfolgten Siedlungsentwicklung dar. Die Vorprägung

durch die bereits erfolgte Pferdehaltung und die Lage zu den unmittelbar angrenzenden Flächen des Investors prädestiniert eine entsprechende Ausweisung an dieser Stelle. Das Plangebiet 1 ist daher anderen, nicht als entsprechenden Sondergebiet Wohnen mit Pferdehaltung deklarierten Bereichen, vorzuziehen.

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

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten geprüft. Im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung wird eine Überplanung auf der vorhandenen Fläche vorgesehen. Darüber hinaus wird durch die Erhaltung von unversiegelten Flächen im Umfang von rd. 70 % ein hoher Anteil an Grünflächen gesichert. Ergänzend dazu wird eine Ersatzfläche innerhalb des betroffenen Naturraumes bereitgestellt.

6. Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz erstellt (Biodata GbR, 2015), der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) sowie eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und auch eine artenschutzrechtliche Betrachtung der relevanten Tier- und Pflanzenarten umfasst. Die Bewertung der Lärmausprägungen durch den nahegelegenen landwirtschaftlichen Beregnungsbrunnen erfolgt anhand der vom Hersteller zur Verfügung gestellten Betriebskenndaten und eines Fachgutachtens vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR (*Schalltechnische Messung zur Erstellung eines Schallpegel-Abnahme-Diagramms für mit Dieselaggregaten betriebene Beregnungsbrunnen; 1998*). Darüber hinaus wurde ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erstellt (Geobüro Gifhorn, 2015), welches der Bewertung des Schutzgutes Boden zugrunde gelegt wird.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, die mögliche Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung festgesetzten Maßnahmen auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche zur Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im angrenzenden NSG „Allertal zwischen Gifhorn und Flettmar“ ist über die Dauer von 6 Jahren ab

Rechtskraft des Bebauungsplanes zu dokumentieren. Die Dokumentation ist durch ein Fachbüro zu leisten, das durch den Vorhabensträger zu beauftragen ist. Die Ausarbeitung hat die Anforderungen des § 4e BauGB berücksichtigen und ist der Stadt jeweils in einem Abstand von 2 Jahren zu übermitteln.

Zusammenfassung

Das Plangebiet 1 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Gifhorn-Neubokel. Es umfasst eine Fläche von ca. 12.330 m², die zurzeit als Grünland bzw. Pferdeweide genutzt wird. Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an die bereits bestehende Ortslage zu einem Sondergebiet (SO) für Wohnen mit Pferdehaltung entwickelt werden. Geplant ist eine aufgelockerte Bebauung mit rd. 5 bis max. 10 Wohneinheiten, wobei gestalterische Vorgaben eine Einpassung in das umgebende Ortsbild gewährleisten. Die Erschließung ist ausgehend vom Straßenraum Kaiserholz vorgesehen.

Die erforderliche Kompensation erfolgt auf einer südöstlich des Plangebietes liegenden Fläche in der Allerniederung. Die dortige Grünlandfläche von rd. 25.400 m² wird durch entsprechende Maßgaben zukünftig in ihrer Nutzung extensiviert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bestandsaufnahme der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt und eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter durchgeführt. Daraus wurden folgende Maßnahmen zur Verringerung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen abgeleitet und im Bebauungsplan festgelegt:

- Die Stallungen und sonstigen Anlagen für die Pferdehaltung müssen einen Mindestabstand von 15 m zu dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet aufweisen.
- Erhaltung der vorhandenen, von Rauchschnalben und vermutlich Feldsperlingen genutzten Stallungen.
- Festsetzung von max. rund 3.145 m² versiegelter Fläche zur Bebauung und 680 m² zum Ausbau der Verkehrsflächen (bereits im Bestand befestigt) sowie Festlegung von Grünflächen bzw. nicht versiegelten Flächen im Umfang von rund 8.504 m².
- Anlage einer externen Ausgleichsfläche mit Festsetzung zur Extensivierung der Bewirtschaftung und Unterhaltung (Plangebiet 2).
- Festlegung zur Rückhaltung bzw. planmäßigen technischen Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswasser.
- Festsetzung der unterirdischen Verlegung der vorhandenen Überlandleitung zur Aufwertung des Landschaftsbildes.
- Festlegung von nicht versiegelten Flächen im Umfang von ca. 70 % der Gesamtfläche zur Entwicklung von Grünflächen.
- Begrenzung der Bebauung auf eine Firsthöhe von maximal 10 m über der Geländeoberfläche zur Angleichung der Gebäude an das Ortsbild.

Eingriffsbilanz

Schutzgut	Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Vermeidung / Verminderung	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Mensch	Geruchsemissionen	Mindestabstand zum Wohngebiet	keine	keine
Pflanzen und Tiere	Vorhandene Vogelhabitate	Erhaltung der alten Ställe	keine	keine
Boden	Versiegelung von max. rund 3.145 m ² versiegelter Fläche zur Bebauung und 680 m ² zum Ausbau der Verkehrsflächen (bereits im Bestand befestigt)	Festlegung von nicht versiegelten Flächen im Umfang von ca. 70 % der Gesamtfläche zur Entwicklung von Grünflächen	Versiegelung	Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche (25.400 m ²) zur Extensivierung der Bewirtschaftung und Unterhaltung (Plangebiet 2)
Wasser	Grundwasserbildung	Oberflächenwasserversickerung auf den privaten Flächen	keine	keine
Landschaft	Ortsrand	Unterirdische Verlegung der Stromversorgungsleitung; Begrenzung der Firsthöhe	keine	keine

Die innerhalb der Kompensationsfläche, dem Plangebiet 2, festgesetzten Ersatzmaßnahmen, die zu einer extensiveren Grünlandbewirtschaftung führen, werden vom Vorhabenträger berücksichtigt und über ein durch ein Fachbüro durchzuführendes Monitoring überwacht, welches die Ergebnisse der Stadt mitteilt. Entsprechende Regelungen sind in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Gifhorn gesichert.

Näheres hierzu ist dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG und zum Speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG“ vom 20.10.2015, Biodata GbR, Braunschweig zu entnehmen, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über den auszubauenden Straßenraum der Planstraße, über den auch die leitungsgebundene Erschließung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation sowie für Schmutzwasser und Oberflächenwasser (im Straßenraum) des Baugebietes erfolgt. Die Erschließung wird in einem Vertrag zwischen der Stadt Gifhorn und dem Grundstückseigentümer vom Flurstück 12/40 als Veranlasser dieser Planung konkret geregelt.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuanlage des öffentlichen Straßenraumes setzt eine Regulierung der Grundstücksflächen voraus. Dabei halten sich die Aufgabe der städtischen Grundstücksparzelle im Norden der neu konzipierten Wendeanlage (Flurstück 27) und die zu Lasten des Privateigentümers gehende Flächenerweiterung für den gesamten Straßenraum in westlicher Richtung (Flurstück 12/40) etwa die Waage. Hierzu erfolgte bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt und Privateigentümer.

3. Kosten / Finanzierung

Erschließungskosten fallen für die Stadt Gifhorn (oder für andere Anlieger) nicht an; sie werden komplett vom Eigentümer des Flurstückes 12/40 übernommen.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca.	12.330 m ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	11.630 m ²
Verkehrsflächen	ca.	700 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Sondergebiet mit Pferdehaltung (SO)	ca.	11.650 m ²
Verkehrsflächen	ca.	680 m ²
geplante neue Wohneinheiten	ca.	5

II) Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Begründung zur örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für den Bebauungsplan Nr. 11 „Pferdeweide“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) / Ortschaft Neubokel

Grundlage für diese Örtliche Bauvorschrift ist der Entwurf für die örtliche Bauvorschrift für den Ortsteil Neubokel in der Fassung vom 12.05.2015 vorliegt. Dieser liegen der Dorferneuerungsplan Neubokel vom Januar 1998 sowie die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Gifhorn (Ortschaft Neubokel) vom 08.07.2003 zu Grunde. Durch das Aufgreifen des aktuellen Entwurfes wird für das neue Plangebiet eine weitgehende gestalterische Anpassung an den vorhandenen Bestand erreicht. Unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen und Gesetzgebungen sowie unter dem Aspekt einer zeitgemäßen Architektur sollen

- die ortsbildprägenden und regionaltypischen Merkmale der umgebenden Altbausubstanz aufgegriffen werden,
- Neubaumaßnahmen sich in Maßstab, Material und Farbe in das Dorfbild gestalterisch einfügen,

— der Gesamteindruck der Siedlung mit ihrem dörflichen Charakter erhalten bzw. wiederbelebt werden.

Zu § 1 – Geltungsbereich / Allgemeines

zu 2.

Der sachliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die für das Ortsbild wichtigen Elemente und regelt die Gestaltung der Haupt-, Wirtschafts- und Nebengebäude, sonstiger baulicher Anlagen sowie Einriedungen.

zu 3.

Rechtliche Grundlage für die Bestimmungen dieser Satzung ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung, wie sie bei Rechtskraft 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. und 6.

Zur Gewährleistung eines harmonischen Gesamtbildes von zusammenhängenden Gebäuden wurde geregelt, dass in diesen Fällen nur eine einheitliche Ausführung zulässig ist. Dabei hat eine einheitliche Ausführung Vorrang vor den Bestimmungen dieser Satzung. Damit ist sichergestellt, dass z.B. an einem Hauptgebäude, das aus zwei Hausteilen besteht aber optisch wie ein Gebäude wirkt, keine unterschiedlichen Fassaden möglich sind. Dies würde einen zu starken Bruch in der Gestaltung bewirken und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Das optische Gesamtbild eines Gebäudes ist dabei wichtiger als die Umsetzung der Regelungen dieser Satzung. Denn dies könnte z.B. bei versetzt angeordneten Gebäuden dazu führen, dass die jeweiligen Haushälften unterschiedlich gestaltet sind, was gerade vermieden werden soll.

Zu § 2 – Dächer

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 relativ steil gestellte Sattel- und Krüppelwalmdächer. Ortsuntypisch sind Walm- und Flachdächer, die - ebenso wie die sog. „Nur-Dach-Häuser“ - 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. Flachdächer sollen als städtische Dachform ganz ausgeschlossen bleiben.

zu 2. und 3.

Geringere Dachneigungen werden für Wirtschafts- und Nebengebäude sowie Garagen zugelassen, da diese besonderen Anforderungen genügen müssen. Für begrünte Dächer und Glasdächer können ebenfalls geringere Neigungen zugelassen werden. Dies ist damit begründet, dass begrünte Dächer nur bis zu einer gewissen Dachneigung realisierbar sind. Bei Wintergärten und Terrassen handelt es sich um untergeordnete Gebäudeteile, 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 4. und 5.

Zur Einfügung der Neubebauung in das vorhandene Ortsbild, 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 althergebrachten, dorftypischen Materialien wie roten Tonziegeln ebenso möglich wie aktuell gängigere Farben wie Grau bzw. anthrazitfarbene Solaranlagen.

Mit der Zulassung von Solaranlagen sollen ökologisch sinnvolle Varianten zur Energienutzung ermöglicht werden.

Um jedoch gestalterische Mindestanforderungen einzuhalten, wurde bestimmt, dass Dachanschnitte 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, das den einheitlich wahrzunehmenden Dorfcharakter am Ortsrand stören würde.

Hier war abzuwägen zwischen einer streng homogenen Dachlandschaft und dem „Aufweichen“ der strengen Homogenität zugunsten der Zulassung allgemein gebräuchlicher Materialien, Farben und ökologisch sinnvollen Technologien.

Glasflächen, Gründächer und auch Solaranlagen gehören mittlerweile zum alltäglichen Ortsbild. In ihrer optischen Wahrnehmung werden sie vom durchschnittlichen und unbedarften Betrachter nicht mehr als ungewohnt, fremd oder gar verunstaltend wahrgenommen.

Mit Bepflanzungen begrünte Dächer wirken - über ihren ökologischen und energetischen Wert hinaus - auch optisch als Ergänzung der öffentlichen und privaten Grünstrukturen wie Bäume, Gehölze, Hecken oder Gebäudeberankungen. Sie tragen somit als natürliches Element zur Einbindung einer Siedlung in die Landschaft bei.

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. Hingegen werden bunte Dachsteine wie z.B. in den Farben Hellblau, Lila oder Gelb jedoch als fremdartig und störend empfunden, da sie durch ihre Auffälligkeit zu stark ins Blickfeld des Betrachters rücken. Die Verwendung solcher Materialien und Farben wurde 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

Zu § 3 – Gestaltung der Außenwände

zu 1., 2. und 3.

Gebäude sind als einheitliche Konzeption anzusehen, in der alle Bauteile einen Bezug zueinander darstellen und auf das Ortsbild als Ganzes wirken. Um die neuen Bauten im Plangebiet in das weitgehend einheitlich und zusammenhängend wirkende Ortsbild von Neubokel zu integrieren, ergibt sich deshalb eine Orientierung am vorhandenen Altbestand.

Die in dieser ÖBV getroffenen Regelungen berücksichtigen daher die traditionell gebräuchlichen Materialien und Farben für die Gestaltung der Außenwände. Eine Materialvielfalt durch beliebige, neuzeitliche Baustoffe (wie z.B. Faserzementplatten oder Klinker) kann das bestehende Ortsbild stören. Eine Rahmenfestlegung ohne unzumutbare Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit ist daher erforderlich.

Da für die Fassadengestaltung Fachwerk, Mauerwerk oder Verkleidungen in weiß-beigen, roten oder holzfarbenen Farbtönen ortstypisch und prägend sind, wurden diese vorgegeben.

zu 4.

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Materialien, 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.

Zu § 4 - Einfriedungen

Die Art und die Höhe von Einfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes bei. Daher wurde eine unerwünschte Material- und Formenvielfalt ausgeschlossen. Vorgezogen werden sollen einfache Holzlattenzäune mit senkrechter Gliederung (Holzstaketzaun) wahlweise mit den für Neubokel typischen Betonzierpfosten. Um die Errichtung von ortsbildstörenden Zäunen, Mauern und Schutzwänden im Bereich der zur freien Landschaft zugewandten Grundstücksflächen zu vermeiden, werden hierzu ebenfalls Regelungen getroffen.

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. Holzlatten- oder Metallzäune bis maximal 1,60 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 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 Gehölzen erfolgen.

zu 4.

Aus Gründen eines möglichst großzügigen Straßenbildes gelten diese Regelungen auch für die an öffentliche Flächen 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 Siedlungsbild einbezogen sind.

zu 5.

Ausgenommen von diesen Regelungen wurden lediglich Wandscheiben als Sichtschutz, mit denen Freisitze untereinander abgetrennt werden. Diese wurden zugelassen, sofern sie einen Mindestabstand von 3 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dies erfolgte, um insbesondere auch bei Häusern mit zwei nebeneinanderliegenden Wohneinheiten jeweils einen privaten Terrassenbereich zu ermöglichen, ohne das Straßenbild zu sehr zu beeinträchtigen.

zu 6.

Im Rahmen einer Pferdehaltung kann die Errichtung von Zäunen über 1,60 m Höhe insb. aus Sicherheitsgründen erforderlich werden. Dem wird mit der Regelung Rechnung getragen, in jedem Fall ist diese Einfriedung aus Gründen des Ortsbildes ebenfalls blickoffen zu gestalten.

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 dem Siedlungsbild und andererseits dem Wunsch der Anwohner nach Privatsphäre und individueller Gestaltung Rechnung getragen. 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.

Zum Hinweis:

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 - Ordnungswidrigkeiten

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

Gifhorn, 17. Okt. 2016



Matthias Nerlich
Bürgermeister

