"Wohnen am Golfplatz"

208-00

Samtgemeinde
Boldecker Land
Eichenweg 1
38554 Weyhausen

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
des Katasteramtes Gifhorn
Gemarkung Bokensdorf
Flur 4 , Maßstab 1:1000
Die Verwertung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§5 Abs.3,§9 Abs.1 Nr.2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002- Nieders. GVBl.S.5)
Stand vom 12.09.2005 Az: L4-572/2005

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4, 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) (Einschränkungen gem. §1 der textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 9,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Strasse gemessen an der Strassenbegrenzungslinie

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche

Grünfläche - öffentlich

Spielbereiche

6. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Fläche für die Ver- und Entsorgung

Zweckbestimmung Abwasser

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfleg und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Flächen auf denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind

9. sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) unzulässig sind.

§2 Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Gemäß §9 Abs.1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße für Baugrundstücke im Plangebiet 750m² beträgt. Je Grundstück ist nur ein Wohngebäude zulässig.

§3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6. BauGB)

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Gebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Zusätzlich dazu kann eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche vom maximal 75m² zugelassen werden.

§4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB, §9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

(1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen z.B. durch Baumaßnahmen wirksam zu schützen sind. Die Anlage von Zufahrten zu den Grundstücken in den Gehölzzwischenräumen ist in den Bereichen zulässig, in denen sich der Bereich mit Pflanzbindung zwischen Strasse und Baugrundstück befindet.

(2) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass die Bereiche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die nicht für die Niederschlagswasserrückhaltung und Zuwegungen benötigt werden, zu einer Gras- und Staudenflur feuchter Standorte zu entwickeln sind.

(3) Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf allen Baugrundstücken zu versickern oder einer anderweitigen Verwendung zuzuführen ist.

§5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

(1) Gemäß §9 Abs. Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Geländemodellierung mit einer durchgehenden Höhe von mindestens 3,5 m zu errichten und dauerhaft zu unterhalten ist.

(2)Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass auf der gekennzeichneten Fläche auf der besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind, die Grundrisse der Obergeschosse der Gebäude so zu gestalten sind, dass jeder Raum In dem sich Schlafgelegenheiten befinden über mindestens eine Lüftungsöffnung zur lärmabgewandten Seite oder über schallgedämmte Lüftungsöffnungen verfügt. Der Außenwohnbereich des südlichen Randgrundstücks ist mit einer mindestens 1,8m hohen geschlossenen Einfriedung entlang der Grenze zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft abzuschirmen.

§6 Gliederung des Baugebietes in Bauabschnitte

Gemäß §9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in dem gekennzeichneten 2. Bauabschnitt die Anlage von befestigten Straßen und die Errichtung von Wohngebäuden erst dann zulässig sind, wenn über mindestens 80% der Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes notarielle Kaufverträge über die Veräußerung an Bauherren (keine Bauträger oder Grundstücksmakler) abgeschlossen wurden.
Gemäß §9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in dem gekennzeichneten 3. Bauabschnitt die Anlage von befestigten Straßen und die Errichtung von Wohngebäuden erst dann zulässig sind, wenn über mindestens 80% der Baugrundstücke des 2. Bauabschnittes notarielle Kaufverträge über die Veräußerung an Bauherren (keine Bauträger oder Grundstücksmakler) abgeschlossen wurden.
Die Nachweispflicht obliegt dem Erschließungsträger bzw. dem beantragenden Bauherrn.

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Bokensdorf hat in seiner Sitzung am 17.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Bokensdorf Süd "Wohnen am Golfplatz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 13.06.2006 gemeinsam mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bokensdorf, den 04.09.2006 gez. Hoffmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umringsgrenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 19.09.2006 gez. Jürgens
Katasteramt (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch das Büro enbau Wolfsburg Hattorfer Straße 19 erarbeitet.

Wolfsburg, den 04.09.2006
gez. Funke - Architekt für Stadtplanung

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bokensdorf hat in seiner Sitzung am 29.06.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB / §3 Abs.3 Satz1 erster Halbsatz i.V.m. §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.07.2006 bis 20.08.2006 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bokensdorf, den 04.09.2006 gez. Hoffmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Bokensdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2006 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bokensdorf, den 04.09.2006 gez. Hoffmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bokensdorf, den 04.09.2006 gez. Hoffmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan ist gemäß §12 BauGB am 31.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bokensdorf, den 02.11.2006 gez. Hoffmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bokensdorf, den
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bokensdorf, den
Der Bürgermeister

Präambel

Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Bokensdorf diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bokensdorf, den 04.09.2006 gez. Hoffmann
Der Bürgermeister (Siegel)

Beglaubigung

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes wird beglaubigt.

Gemeindeverwaltung Bokensdorf
Bauernberg 4
Tel. 0 53 66 / 3 39
38556 Bokensdorf

Weyhausen, den 09. Nov. 2006
BOKENSDORF
Im Auftrag

Gemeinde Bokensdorf

Gemeinde Bokensdorf
Samtgemeinde Boldecker Land
Bebauungsplan Bokensdorf Süd
"Wohnen am Golfplatz"

September 2006

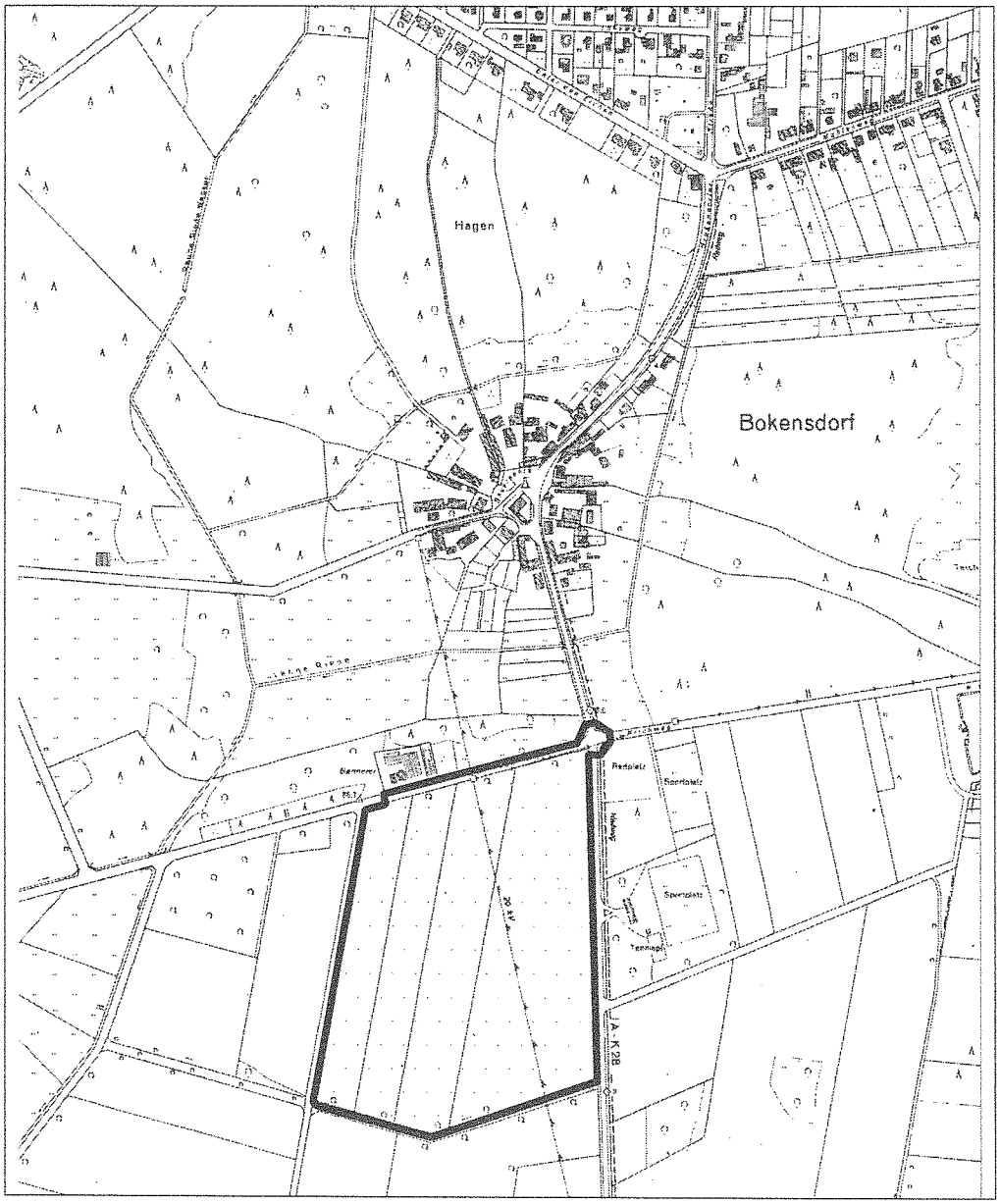


Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab1:5000 Vervielfältigung mit Genehmigung des Herausgebers

Gemeinde Bokensdorf

Bebauungsplan Bokensdorf - Süd "Wohnen am Golfplatz"

Begründung und Umweltbericht
in der Fassung der Satzung - September 2006



enbau - Planungsgruppe Neumann-Berking, Hattorfer Str.19,38442 Wolfsburg

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Veranlassung	3
2.1.	Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1.	Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	5
3.2.	Bodenbeschaffenheit	6
3.3.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.4.	Bestand	7
4.	Anlage und Gliederung des Plangebietes	8
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
5.1.	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße	9
5.2.1.	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.2.	Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	9
5.2.3.	Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen und Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden	10
6.	Erschließung der Grundstücke, sonstige Festsetzungen	10
6.1.	Öffentliche Verkehrsanlagen	10
6.2.	Öffentliche Grünflächen, Spielbereiche	10
6.3.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	11
6.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhaltungsbindungen und Festsetzungen für Anpflanzungen	11
6.5.	Flächen für Versorgungsanlagen	11
6.6.	Festsetzung zur abschnittsweisen Bebauung und Erschließung des Plangebietes	12
7.	Durchführung des Bebauungsplanes	12
7.1.	Maßnahmen	12
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
8.1.	Erschließung	13
8.1.1.	Verkehrserschließung	13
8.1.2.	Ver- und Entsorgung	13
8.1.3.	Löschwasserbereitstellung	14
8.2.	Belange der Landwirtschaft	14
8.3.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	14
8.3.1.	Belange des Umweltschutzes	14
8.3.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	15

9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	18
10.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
11.	Flächenbilanz, städtebauliche Werte	19
12.	Umweltbericht zum Bebauungsplan	20
12.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	20
12.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
12.3.	Ergänzende Angaben	27

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.131)
- Planzeichenverordnung (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds.GVBl. S.89)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds.GVBl. S.382)

Die vorstehenden Gesetze kommen jeweils in der Fassung ihrer letzten Änderung vor dem Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung zur Anwendung.

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land wurde in der Gemeinde Bokensdorf südlich des historischen Rundlings eine Wohnbaufläche für das Wohngebiet "Am Golfplatz" im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Überlegung voran gegangen war eine Bedarfsprüfung für neue Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Boldecker Land und eine Standortdiskussion unterschiedlicher Gebiete. Die Fläche des Plangebietes wurde für den Bereich der Gemeinde Bokendorf als geeignetes Wohngebiet befunden, obwohl sie über den rechnerischen Eigenbedarf von Bokensdorf hinausgeht. Im Rahmen einer Zielvereinbarung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig wird derzeit die Anrechnung der hier zu realisierenden Flächen auf den gesamten Eigenbedarf der Samtgemeinde Boldecker Land festgelegt.
Ziel der Baugebietsausweisung an dieser Stelle ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau.
Die Gemeinde Bokendorf weist aufgrund der historischen Entwicklung eine zweigeteilte Siedlungsstruktur auf. Der eigentliche Dorfkern wird durch das alte Rundlingsdorf gebildet, welches in seiner strukturell nahezu unveränderten Rundlingsform ein Kulturgut darstellt, das in seiner unmittelbaren Verbindung zur Landschaft erhalten ist. Der Rundling, auf einem inselartigen Sporn zwischen drei Bachniederungen gelegen, eignet sich grundsätzlich nicht für eine unmittelbare Siedlungserweiterung.
Zu Beginn des 20.Jahrhunderts entstand ca. 300 Meter nördlich ein separater Siedlungskörper, der vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Im alten Ortskern (Rundling) befinden sich der Kindergarten und die Verwaltungsstelle. Im nördlich gelegenen neuen Ortsteil sind die Feuerwehr, der Friedhof und der Festplatz angesiedelt. Südlich am jetzt dargestellten Baugebiet befindet sich der Sportplatz.
Die jetzt vorgesehene Wohnbaufläche liegt ca. 200 Meter südlich des Ortskerns. Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung. Sie bildet aufgrund ihrer Größe einen Siedlungskern von eigenem Gewicht und liegt sowohl besonders nah zum historischen Ortskern als auch zu den nachgefragten Freizeiteinrichtungen.
Die Fläche ist der dem historischen Ortskern nächstgelegene Bereich, der sich für die Siedlungsentwicklung eignet. Er wird im Norden durch eine Gärtnerei am Oslosser Weg, im Osten durch den Sportplatz und im Südwesten durch den Golfplatz begrenzt. Die Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche bietet für Bokensdorf die Chance den historischen Dorfkern, in dem sich wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen befinden, wieder stärker als Ortsmitte zu profilieren und der bisher einseitigen Entwicklung des nördlichen Siedlungsbereiches städtebaulich einen Gegenpol entgegen zu setzen. Gleichzeitig wird der bisher außerhalb des Ortes gelegene Sportplatz besser in die Ortsstruktur eingebunden. Die Erschließung des Baugebietes ist über den Oslosser Weg vorgesehen.
Gemäß §1 Abs.5 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsent-

wicklung. Diesem Anliegen des Baugesetzbuches wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprochen.
Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland festgesetzt.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Nordgrenze des Oslosser Weges, Flurstück 159/3, Flur 4, Gemarkung Bokensdorf unter Einbeziehung des geplanten Kreisverkehrs an der Kreisstraße K28
- im Osten von der Westgrenze der Kreisstraße K28, Flurstück 161/1, Flur 4, Gemarkung Bokensdorf unter Einbeziehung des geplanten Kreisverkehrs
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 59, Flur 2, Gemarkung Bokensdorf (Weg)
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 160, Flur 2, Gemarkung Bokensdorf (Weg)

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden eine Gärtnerei und Grünland, im Abstand von 200 Metern befindet sich der alte Ortskern von Bokensdorf
- im Osten die Kreisstraße K28 und östlich davon der Sportplatz und der Reitplatz Bokensdorf
- im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche und westlich davon der Golfplatz

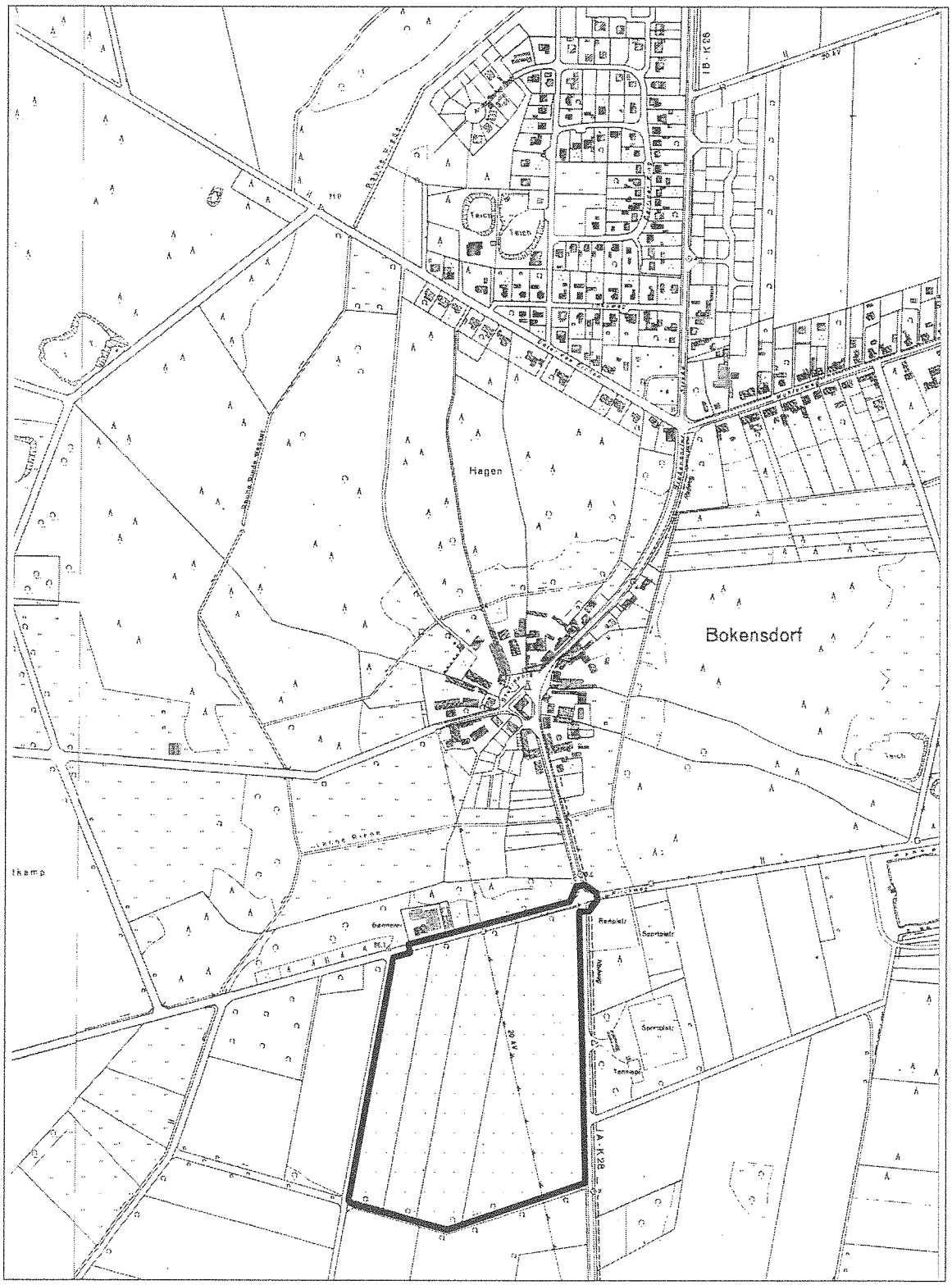
Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen können im Wesentlichen durch Straßenlärm (von Osten) und Sport und Freizeitlärm (ebenfalls von Osten) entstehen. Sie wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und bewertet.

2.3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land sah für das Plangebiet gewerbliche Baufläche vor. Im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.
Im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die raumordnerischen Rahmenbedingungen untersucht. Es wurde eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung unter folgenden Bedingungen festgestellt:
Es wird eine Zielvereinbarung mit der Samtgemeinde Boldecker Land geschlossen, die beinhaltet, dass das Baugebiet auf den Eigenbedarf der Samtgemeinde Boldecker Land anzurechnen ist. Dies wird im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes vereinbart. Das Baugebiet wird abschnittsweise erschlossen und baulich nutzbar gemacht. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.
Unter vorstehenden Rahmenbedingungen ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG



Lage des Plangebietes — Ausschnitt aus der deutschen Grundkarte M 1:10000

Das Plangebiet liegt ca. 200 Meter südlich des alten Ortskernes der Gemeinde Bokensdorf, ca. zwei Kilometer vom Grundzentrum Weyhausen entfernt. Es wird nördlich über den Oslosser Weg abgehend von einem geplanten Kreisverkehr der Kreisstraße K28 erschlossen. Die Geländeverhältnisse sind relativ eben, leicht nach Süden und Westen abfallend. Die Böden sind überwiegend Sand-Lehm-Acker geringer Bodenwertigkeit. Das Oberflächenwasser versickert derzeit weitgehend im Plangebiet. Im südlichen Teil steht das Grundwasser oberflächennah an.

3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor, der die Gründungsbedingungen im Plangebiet ermittelt hat (CDM Braunschweig vom 23.06.2006). Im Plangebiet befindet sich eine ca. 0,3 Meter starke Mutterbodenschicht über Sanden mit Geschiebelehm und Geschiebemergelschichten in unterschiedlicher Ausprägung. Die Sande weisen eine mitteldichte bis dichte Lagerung auf und sind gut bis sehr gut tragfähig. Der Geschiebemergel / Geschiebelehm zeigt überwiegend eine steife Konsistenz und ist ausreichend bis gut tragfähig. Die Grundwasseroberfläche wurde in Tiefen zwischen 1,0 bis 2,1 Metern angetroffen. Nach Auffassung des Gutachters muss bei den Planungen jedoch von höheren Grundwasserständen bis zur Oberflächennähe ausgegangen werden.
Die anstehenden Böden sind grundsätzlich für Flachgründungen geeignet. Der Geschiebelehm gehört jedoch zu den Böden, die empfindlich auf Wassergehaltsveränderungen reagieren. Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird bei einem Kellerbau gutachterlicherseits eine wasserdruckhaltende Abdichtung nach DIN18195 Teil 6 empfohlen.
Für detaillierte Informationen wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

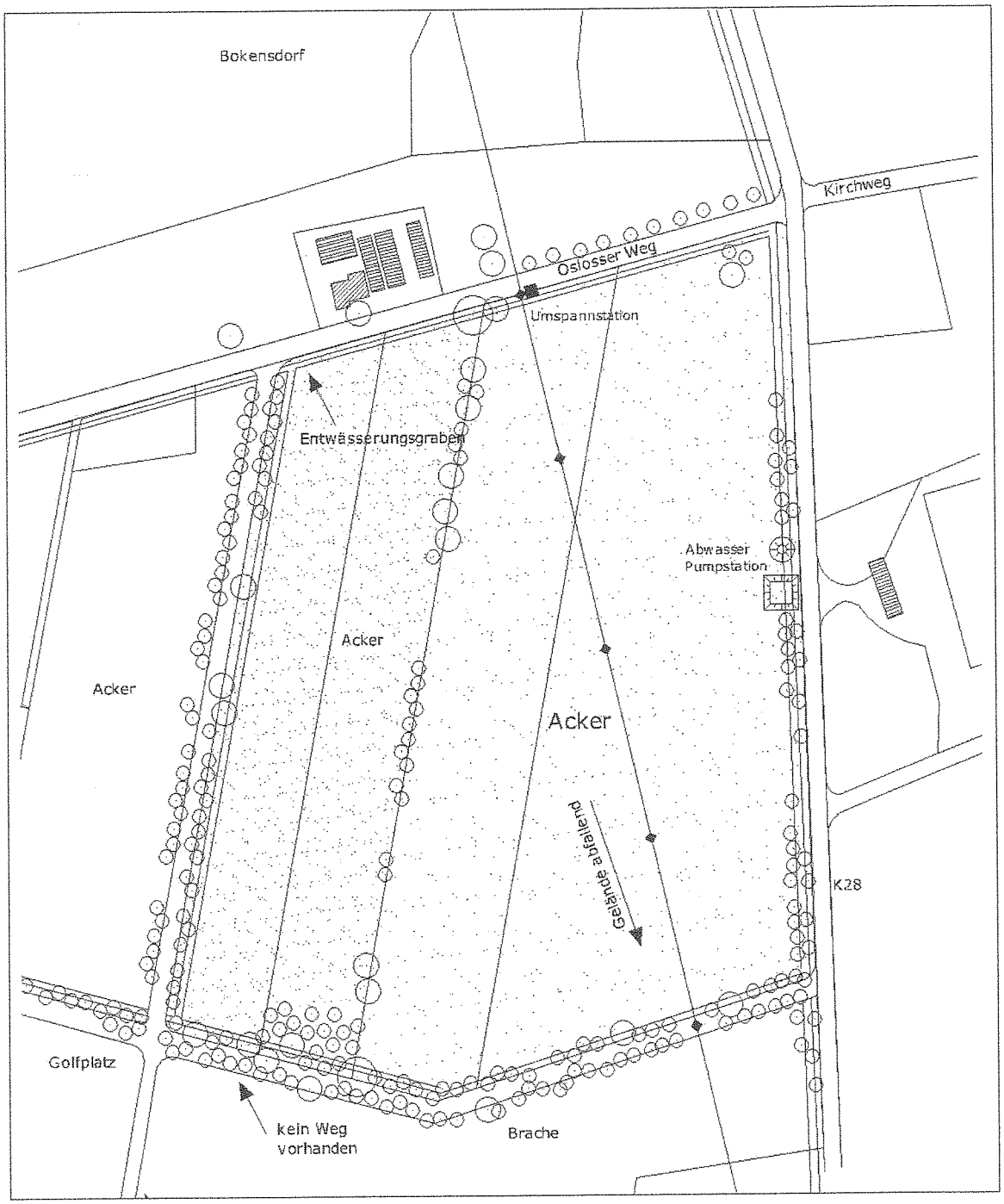
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 14,2 ha groß.
In den Geltungsbereich einbezogen sind folgende Flurstücke:

Baugebiet	Gemarkung Bokensdorf, Flur 4, Flurstücke 143/144, 146/1, 147/5
Abwasserpumpwerk	Gemarkung Bokensdorf, Flur 4, Flurstück 147/4
Erschließung und Kreisverkehr	Gemarkung Bokensdorf, Flur 4, Flurstücke 159/3 teilweise (Oslosser Weg), 161/3 (Oslosser Weg), 159/5 (Kreisstraße K28), 162/4 (Oslosser Weg), 162/3 (Kirchweg), 161/2, 151/3 teilweise (Kreisstraße K28), 147/3 teilweise (Kreisstraße K28), 151/6 teilweise, 159/4 teilweise (Kirchweg), 139/15 teilweise, 81/10 teilweise, 139/16 teilweise, zwei weitere Teilflächen der Flurstücke, die nordöstlich und südöstlich an die Einmündung des Kirchweges in die Kreisstraße K28 angrenzen

Die Flächen befinden sich bis auf den Oslosser Weg, den Kirchweg und die Kreisstraße K28 in Privatbesitz.

3.4. BESTAND

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich überwiegend als Ackerland genutzt. Das Plangebiet wird im Süden und Westen von Gehölzstreifen begrenzt, die das Plangebiet eingrünen. Weiterhin befindet sich eine Gehölzreihe zwischen den Flurstücken 144 und 146/1. Bezüglich einer detaillierten Erhebung der Biotoptypen wird auf die Biotopkartierung und faunistische Potentialeinschätzung verwiesen.



4. ANLAGE UND GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet, im Süden des historischen Ortskerns gelegen, wird von einem Kreisverkehr von der Kreisstraße K28 abgehend erschlossen, der den Oslosser Weg an das Hauptverkehrsnetz anschließt. Der Kreisverkehr mit einem vorgesehenen Durchmesser von 35 Metern bindet auf der Ostseite auch den Kirchweg an die Kreisstraße K28 an. Das Gebiet selbst soll in der Endausbaustufe durch einen Ring erschlossen werden, der vom Oslosser Weg aus nach Süden verläuft. In diesem Ring sind zwei schleifenförmige Wohnwege eingeordnet, die den inneren Bereich des Baugebietes erschließen.
Das Baugebiet wird durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünfläche gegliedert. Diese Grünfläche ist von allen Straßen aus gut erreichbar. In der Grünfläche wird der zentrale Spielplatz für das Baugebiet eingeordnet. Eine weitere Grünfläche als Abstandsgrün trennt das Baugebiet von der Kreisstraße K28.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist einerseits die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf des Boldecker Landes. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren.
Allgemein zulässig sind gemäß §4 Abs.2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig gemäß §4 Abs.3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, da sie nicht mit den Planungszielen vereinbar sind. Tankstellen sind aufgrund ihres Störgrades bei den heutigen Betriebsgrößen planerisch im Gebiet nicht erwünscht und Gartenbaubetriebe sind aufgrund des Flächenbedarfs nicht in das vorgesehene Erschließungssystem einzubinden.

5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit, die Firsthöhe, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben. Eine Mindestgröße für Einfamilienhausgrundstücke von 750 m^2 wurde im Plan festgesetzt.

5.2.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für Allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze angegeben. Der Bebauungsplan bleibt mit seinen Festsetzungen erheblich unter dieser Grenze, da der durch den Bebauungsplan zulässige Eingriff in den Naturhaushalt soweit wie möglich minimiert werden soll. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, die für die geplanten Wohnformen bei den angestrebten Grundstücksgrößen ausreichend ist. Abweichend davon wurde an der Westgrenze des Plangebietes für eine Bautiefe eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. In diesem Bereich sollen auch Wohngrundstücke eingeordnet werden, die in dem in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Umfang Kleintierhaltung betreiben. Aufgrund der dörflichen Prägung von Bokensdorf soll auch für diese Zielgruppe Bauland angeboten werden. Da gemäß §19 Abs.4 BauNVO Nebenanlagen auf die Grundfläche anzurechnen sind, wurde hier die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht.
Das Plangebiet soll dem Einfamilienhausbau dienen, daher wurde als Geschossigkeit ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossigkeit allein sichert jedoch noch nicht eine den Zielstellungen für das Baugebiet entsprechende Bebauung, da die Höhe der Baukörper dadurch noch nicht hinreichend bestimmt wird. Als weitere Begrenzung wird die maximale Firsthöhe festgesetzt. Sie beträgt 9,5 Meter über Straße. Damit kann die Gesamthöhe der Baukörper, die maßgebend für die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ist, wirksam begrenzt werden.
Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich. Sie ergibt sich aus der Multiplikation von Grundflächenzahl und Geschossigkeit.

5.2.2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist bei der gewählten städtebaulichen Konzeption nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:
An den Straßen soll ein Streifen von mindestens 3 Metern für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Festgesetzt wurde in der Regel eine Bautiefe von 15 Metern auf den Randgrundstücken. Für die geplante Einfamilienhausbebauung sind 15 Meter Bautiefe ausreichend. Im inneren Bereich wurde die Bautiefe nicht reguliert. Dies ermöglicht eine Parzellierung und Anordnung der Gebäude entsprechend den Wünschen der Bauherrn. Bei den vorgesehenen großen Grundstücken ist zu erwarten, dass die Grundstücke eher durch eine Eingrünung als durch die Gebäudekanten geprägt werden. Die Vorgabe von Baufluchten ist somit nicht erforderlich.
Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung der Errichtung eines Einfamilienhausgebietes wurde eine Bauweise, in der nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig sind, für das Plangebiet festgesetzt.

5.2.3. VORGABE VON MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßEN UND BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN GEBÄUDEN

Städtebauliche Zielstellung für das Plangebiet ist die Anlage einer großzügigen Wohnsiedlung mit auf die ländliche Lage abgestimmten Grundstücksgrößen. Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen daher in der Regel eine Grundstücksgröße von 1000 m^2 aufweisen. Diese Grundstücksgröße ist der Ausgangspunkt für die Überlegungen zur Parzellierung und Erschließung des Plangebietes. Von dieser Regelgröße sollen Abweichungen bis zu einem Viertel der Fläche (25%) zulässig sein, so dass die Grundstücksgröße zwischen 750 m^2 und 1250 m^2 betragen soll. Während für die Obergrenze eine verbindliche Begrenzung nicht erforderlich ist, wurde die Untergrenze als Mindestgrundstücksgröße mit 750 m^2 festgesetzt. Dies soll einer unangemessenen Verdichtung des Gebietes entgegen wirken. Zielstellung ist die Schaffung von ca. 100 Baugrundstücken.
Diese Mindestgrundstücksgröße könnte dadurch umgangen werden, indem zwei Gebäude auf einem Grundstück errichtet werden. Dies wird ebenfalls ausgeschlossen. Weiterhin wurde zur Wahrung des Charakters des Einfamilienhausgebietes festgesetzt, dass nur eine Wohnung je Gebäude zulässig sein soll. Diese Begrenzung auf eine Wohnung je Gebäude kann im Einzelfall besondere Härten verursachen, wenn eine Einliegerwohnung für Familienangehörige gewünscht wird. Die Anlage einer Einliegerwohnung soll zugelassen werden, wenn ihre Fläche sich erheblich der Wohnfläche des Gebäudes unterordnet. Dies wird durch eine Flächenbegrenzung auf 75 m^2 festgesetzt.

6. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE / SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die straßenseitige Erschließung erfolgt mit der Hauptzufahrt von der Kreisstraße K28 aus. Der Knotenpunkt soll mit der Zufahrt zum Kirchweg, der den Boldecker See erschließt, als Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 35 Metern und Radweg auf der Ostseite ausgebildet werden. Der Oslosser Weg dient als Haupterschließungsstraße. Er hat eine Straßenraumbreite von ca. 11,5 Metern. Der Querschnitt beinhaltet eine vorgesehene Straßenbreite von 5,5 Metern mit einseitigem Gehweg von 2,0 Metern auf der Südseite. Die Randbereiche sollen durch Baumanpflanzungen begrünt werden.
Für die Erschließungsstraßen ist eine Breite von 10,25 Metern vorgesehen. Sie sollen bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 Metern einen beidseitigen Gehweg von 1,5 Metern und einen Parkstreifen abwechselnd mit Begrünung von 1,75 Metern enthalten. Die Begrünung durch Baumanpflanzungen erfolgt nach jedem zweiten Stellplatz. Die Stellplatzstreifen werden nur nach Erfordernis hergestellt. Ansonsten verbleibt ein Grünstreifen im Straßenraum.
Die schleifenförmigen Wohnwege sollen als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 Metern bei einem beidseitigen Bankett von 0,5 Metern hergestellt werden. Der Straßenraum hat eine Breite von 6,0 Metern. In den 11 Meter breiten Eckbereichen ist die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen in Senkrechtaufstellung vorgesehen.
Von den Wegeschleifen zur zentralen Grünfläche und von der Grünfläche zum westlichen Plangebietsrand sowie im Süden zur Niederschlagswasserrückhaltung verlaufen Fußwege, die die Verbindung zum Spielplatz und zur offenen Landschaft herstellen.

6.2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, SPIELBEREICHE

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die auch den gemäß §3 Abs.2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpG) erforderlichen Spielplatzbereich im Umfang von 20% der zulässigen Geschoßfläche für das Wohnen enthält. Die Spielplatzfläche ist auf kurzem Wege von allen Grundstücken des Plangebietes aus erreichbar. Die Grünfläche soll als naturnahe und pflegearme Grünfläche das Gebiet naturräumlich aufwerten.

Das Plangebiet wird durch eine zweite Grünfläche im Osten begrenzt. Diese Grünfläche soll als Abstandsgrün zur Kreisstraße K28 und zum Sportplatz dienen. Sie soll nicht für Fußgänger erschlossen werden. Nach Erfordernis (schalltechnisches Gutachten) soll innerhalb der Grünfläche ein Lärmschutzwall eingeordnet werden.

6.3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (vergleiche Punkt 8.3.1.). Das schalltechnische Gutachten untersucht die Belastung der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet durch den Freizeitlärm der Sportanlage und die angrenzende Kreisstraße K28. Der Gutachter empfiehlt folgende Maßnahmen:

1. Festsetzung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,5 Metern auf der vorgesehenen Fläche
2. Festsetzung des Ausschlusses der Ausrichtung von Lüftungsöffnungen von Schlafräumen und Kinderzimmern zur belasteten Ostseite, Belüftung der Räume von der straßenabgewandten Westseite
3. Kennzeichnung der Bereiche im Bebauungsplan, in denen im Obergeschoss die Richtwerte des Beiblattes 1 der DIN18005 nicht eingehalten werden und in denen Vorkehrungen erforderlich sind

Die vorstehenden Empfehlungen wurden im Bebauungsplan umgesetzt. Der Lärmschutzwall wurde als durchgängige Geländemodellierung mit einer Höhe von 3,5 Metern festgesetzt. Bei der festgesetzten Breite von 14 Metern kann die Geländemodellierung so gestaltet werden, dass sich die Lärmschutzeinrichtung in das Landschaftsbild integriert.

6.4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ERHALTUNGSBINDUNGEN UND FESTSETZUNGEN FÜR ANPFLANZUNGEN

Im §4 der textlichen Festsetzungen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Erhaltungsgebote und Maßnahmen zur Herstellung von Biotopen festgesetzt.
Die Festsetzungen umfassen:

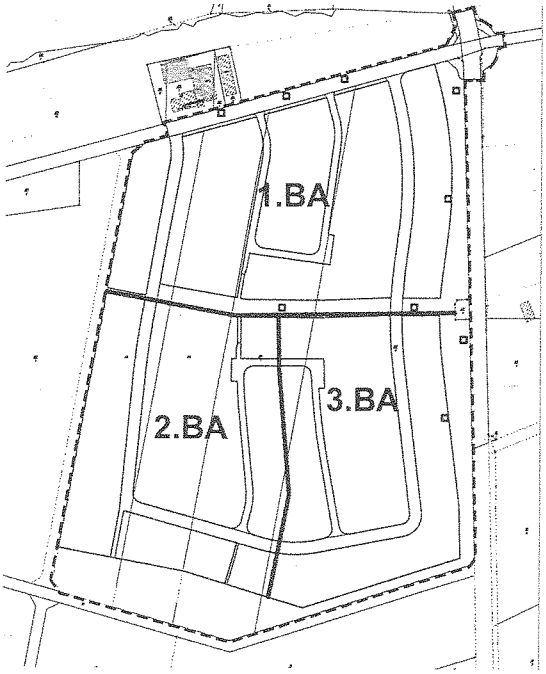
- die Erhaltung eines ortsbildprägenden Baumes am Oslosser Weg
- die Erhaltung von Gehölzbereichen am Westrand des Plangebietes und zwischen den Flurstücken 144 und 146/1
- die Herstellung einer naturnahen Niederschlagswasserrückhaltung
- die Anlage von Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte auf den Flächen, die nicht für die Niederschlagswasserrückhaltung benötigt werden innerhalb der Maßnahmenfläche

Die Maßnahmen dienen der Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt durch die Bebauung des Plangebietes. (vergleiche Umweltbericht)
Die wesentlichen vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet können damit erhalten werden.

6.5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

In der Planzeichnung wurde an der Ostgrenze eine Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk, an das auch das Plangebiet angeschlossen werden soll. Die vorhandene Trafostation am Oslosser Weg bedarf aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht der Festsetzung im Bebauungsplan. Sie ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche allgemein zulässig.

6.6. FESTSETZUNG ZUR ABSCHNITTSWEISEN BEBAUUNG UND ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES



Gemäß den Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde beim Zweckverband Großraum Braunschweig ist ein abschnittsweises Vorgehen in drei Bauabschnitten für das Plangebiet erforderlich, um zu vermeiden, dass unausgelastete Bauflächen entstehen. Die Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 ermöglicht, dies innerhalb eines Bebauungsplanes verbindlich festzuschreiben.
Der Aufstellung eines Bebauungsplanes für alle drei vorgesehenen Bauabschnitte wurde der Vorzug vor der Aufstellung von Einzelplänen für jeden Bauabschnitt gegeben, da durch einen gemeinsamen Bebauungsplan ein Gesamtkonzept für das Plangebiet besser gesichert werden kann als bei Einzelplänen. Weiterhin ist der Verfahrensaufwand geringer. Die Erschließung und Bebauung eines jeden Folgeabschnitts wurde abhängig gemacht von der Auslastung des Vorabschnitts, die bei 80% liegen sollte. Damit kann wirksam innerhalb des Bebauungsplanes ein bauabschnittsweises Vorgehen gesichert werden.
Für die Beurteilung der Auslastung des Vorabschnittes ist der Umfang der Veräußerung an Bauherren, d.h. an Bauantragsteller und Ersteigentümer des Gebäudes ausschlaggebend. Eine Veräußerung an Grundstücksmakler oder Bauträger ist hierfür nicht ausreichend und wird nicht als Auslastung im vorgenannten Sinne berücksichtigt.

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. MASSNAHMEN

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Erschließungsstraßen einschließlich des Kreisverkehrs und der Fußwege einschließlich Straßenbeleuchtung
- die Herstellung der Kanäle und Entwässerungsanlagen sowie die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation und die Herstellung der Niederschlagswasserbeseitigung
- die Herstellung von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen und den Anschluss an die Trinkwasserversorgung
- den Anschluss an das E-Netz
- die Herstellung und Bepflanzung der Grünflächen
- die Herstellung des Spielplatzes
- die Herstellung von externen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst vorgenommen wird, durch einen Erschließungsträger, mit dem ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

8.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

8.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. und 6.2. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Straßen ist das 3-achsige Müllfahrzeug.
Die Haupterschließung erfolgt von einem Kreisverkehr an der Kreisstraße K28 aus in das Plangebiet. Der Kreisverkehr bewirkt gleichzeitig eine Geschwindigkeitsdämpfung des Verkehrs auf der Kreisstraße K28, um am Knotenpunkt Oslosser Weg / Kirchweg eine sichere Fußgängerüberquerung zu ermöglichen. Über diese Überquerung ist der Sportplatz aus dem Plangebiet auf kurzem Weg zu erreichen. Südlich des Kreisverkehrs ist die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen, die das neue Baugebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anschließt. Durch den damit geschaffenen Haltepunkt kann auch der Sportplatz besser mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden. Die Ausführung des Kreisverkehrs und der Bushaltebuchten ist mit dem Landkreis Gifhorn über einen Gestattungvertrag zu regeln.

8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Trinkwasserversorgung sind die LSW LandE-Stadtwerke GmbH Wolfsburg (Stadtwerke Wolfsburg). Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Angrenzend an die Kreisstraße K28 befindet sich in der öffentlichen Grünfläche eine Haupttrinkwasserleitung DN 600, sie bedarf keiner Sicherung durch Flächen für Leitungsrechte da sie im öffentlichen Raum verläuft.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die LSW LandE-Stadtwerke GmbH Wolfsburg (LandE). Das Plangebiet wird an die Elektroenergieversorgung an der Station am Oslosser Weg angeschlossen. Das Plangebiet wird durch eine 20 kV-Freileitung gequert, die im Rahmen der Erschließung und Baufreimachung des Gebietes von der Südgrenze des Plangebietes aus bis zur Trafostation im Norden des Plangebietes verkabelt werden muss. Die Verlegung erfolgt zu Lasten des Trägers der Erschließung des Gebietes. Vertragliche Vereinbarungen sind zwischen der LSW und dem Erschließungsträger abzuschließen. Die Trafostation befindet angrenzend an den Straßenraum des Oslosser Weges. Die Festsetzung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da die Leitungen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Ebenso ist die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen nicht sinnvoll, da Anlagen der Versorgung in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig sind und eine standörtliche Festsetzung nur die Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt.

Träger der Gasversorgung ist die LSW LandE- Stadtwerke GmbH Wolfsburg. Die Möglichkeiten des Anschlusses an das Gasversorgungsnetz sind im Rahmen des Verfahrens zu klären.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet befinden sich bisher Telekommunikationsleitungen im Oslosser Weg und in der Kreisstraße K28 zum Sportplatz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Gifhorn. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke an den öffentlichen Straßen ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Bokensdorf. Für die Straßen wird ein neues Kanalnetz angelegt. Das Oberflächenwasser von den Straßen und Dächern wird im Trennsystem gesammelt, abgeleitet und in der Niederschlagswasserrückhaltung rückgehalten. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Gemeinde Bokensdorf. Das Schmutzwasser wird im Trennsystem gesammelt und zum vorhandenen Abwasserpumpwerk am Ostrand des Plangebietes geleitet. Das Plangebiet wird auf Höhe der Grünfläche durch eine Schmutzwasserdruckleitung gequert. Sie bleibt innerhalb der öffentlichen Grünfläche und des Fußweges erhalten.

8.1.3. LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Für den Grundschutz ist im Plangebiet die Bereitstellung von 48 m^3/h Löschwasser über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das Trinkwassernetz.

8.2. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 12 ha landwirtschaftliche Flächen der Landwirtschaft entzogen. Da in der Ortslage Bokensdorf keine weiteren Flächen im vorgesehenen Umfang im Innenbereich vorhanden sind, ist die Gemeinde zur Deckung des Wohnungsbedarfs gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen. Die Belange der Landwirtschaft wurden insofern nur soweit erforderlich beeinträchtigt. Der Flächenentzug wurde mit den Eigentümern und Bewirtschaftern abgestimmt.

8.3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

8.3.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Immissionsschutz

- den Schutz von Natur und Landschaft.

Reinhaltung der Gewässer
Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.
Die Flächen im Plangebiet sind gemäß den raumordnerischen Vorgaben "Vorranggebiet für Wassergewinnung". Das Gebiet befindet sich in der geplanten Wasserschutzzone III.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Soweit Niederschlagswasser als belastet einzustufen ist, ist es aus der Wasserschutzzone herauszuleiten. Das unbelastete Niederschlagswasser soll im Plangebiet versickert werden.
Weitere Beeinträchtigungen des Grundwasservorkommens sind bei einer Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.
Oberflächengewässer grenzen nicht an das Plangebiet an.

Abfallbeseitigung
Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Landkreis Gifhorn gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, ist nicht zu rechnen.

Immissionsschutz
Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Luftverunreinigungen (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind immissionsempfindliche Bereiche.

Wie bereits unter Punkt 2. angeführt, sind mögliche Quellen einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch Lärm:

- der Straßenlärm der Kreistrasse K28
- der Freizeitlärm der Sportanlage Bokensdorf östlich des Plangebietes

Für das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten vor (TÜV Nord, Juni 2006), welches die Auswirkungen der vorgenannten Emissionsquellen untersucht und Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm vorschlägt.
Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Sportplatzlärm keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohngebietsnutzung zu erwarten sind. Beeinträchtigungen kann jedoch der Verkehrslärm verursachen. Der Gutachter hat diesbezüglich in einer ersten Berechnung die Errichtung eines 5 Meter hohen Lärmschutzwalles empfohlen. Bei dieser Höhe könnten die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 im Plangebiet fast vollständig eingehalten werden. Die Errichtung eines 5 Meter hohen Lärmschutzwalles wurde jedoch verworfen, da der Eingriff in das Landschaftsbild erheblich ist und dann ein traditionell errichteter Lärmschutzwall gebaut werden müsste. Unter Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes wurde der vorgesehene Wall auf eine Höhe von 3,5 Metern reduziert, so dass er wie vorgesehen, als Geländemodellierung errichtet werden kann. Durch die 3,5 Meter hohe Lärmschutzeinrichtung werden die Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 für das Erdgeschoß und für die Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen) eingehalten, nicht jedoch im Obergeschoß. Dort können Überschreitungen bis zu 5 dB(A) auftreten. Diese Überschreitungen werden auch im schalltechnischen Gutachten als tolerierbar bezeichnet, wenn andere Belange dem entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der durch eine Erhöhung des Walles eintretenden erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder alternativ der ansonsten eintretenden Flächenverluste die Überschreitung der Orientierungswerte im Obergeschoß gerechtfertigt, zumal problemlos durch eine Ausrichtung der Lüftungsöffnungen der Gebäude hierauf reagiert werden kann. Die erforderlichen Maßnahmen wurden textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

8.3.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Bebauungsplan im Plangebiet ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Verhältnis zur bisherigen planerischen Zulässigkeit und zum Bestand.
Der Bebauungsplan ermöglicht erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Plangebiet. Dies betrifft nahezu alle Schutzgüter. Die Eingriffsschwere in die einzelnen Schutzgüter wird im Umweltbericht dargelegt. Im Rahmen der Begründung soll lediglich die Schwere des Eingriffs und der erforderliche Ausgleich auf Grundlage eines typisierten Kompensationsmodells angeführt werden.

Gegenüberstellung Eingriff und Kompensation

Berechnungsgrundlage
Die Grundlage für die nachfolgende Berechnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet bildet das Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetages (1996).
Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Ist-Wert des Bebauungsplangebietes
Um Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können, sind zuerst die Flächenwerte getrennt nach Biotoptypen vor und nach dem Eingriff zu ermitteln. Sie können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Die Bewertung des Ausgangszustandes stützt sich auf die durchgeführte Biotoptypenkartierung der Biodata GBR, Braunschweig.

Darstellung der Biotopwertigkeit des Ist-Zustandes
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen Ist-Zustand

Nr.	Biotop Code	Biotoptyp Standort	Biotopbeschreibung	Wertigkeit und Maßgabe	Flächengröße in m^2	Wertfaktor	Flächenwert
1	AIS	Sandacker (Hauptflächen des Plangebietes)	intensiv genutzter basenärmerer Sandacker, Getreide, Raps, keine bemerkenswerten floristischen Funde (Grundbedeutung für den Biotopschutz)	Biotoptyp geringer Wertigkeit, Artenverarmung infolge Peztizideinsatz, geringe Beeinträchtigungsempfindlichkeit	132950	1	132950
2	UHM + HBA	halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlere Standorte, Baumreihe (entlang der Kreisstraße K28 und zwischen den Flurstücken)	halbruderale Gras- und Staudenfluren ohne besonders geschützte Arten, Baumreihe aus standortgerechten Laubgehölzen	mittlere Wertigkeit, möglichst zu erhalten	1940	3	5820

Nr.	Bio-top Code	Biotoptyp Standort	Biotop-beschreibung	Wertigkeit und Maßgabe	Flächen-größe in m^2	Wert-faktor	Flächen-wert
3	UHM + BRS/ UHM - HPG	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Sukzessions-gebüsch oder Gehölzpflanzung (entlang des Oslosser Weges)	halbruderale Gras- und Staudenfluren ohne besonders geschützte Arten mit Sukzessions-gebüsch	mittlere Wertigkeit, möglichst zu erhalten	770	3	2310
4	UHM + HBA + BRS mit HBE	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Gehölzreihe und Sukzessions-gebüsch (Südgrenze des Plangebietes)	halbruderale Gras- und Staudenfluren ohne besonders geschützte Arten, Baumreihe aus standortgerechten Laubgehölzen mit Sukzessions-gebüsch	mittlere Wertigkeit, möglichst zu erhalten	610	3	1830
5	HBA	Baumreihe aus standortgerechten Gehölzen (Westgrenze des Plangebietes)	Baumreihe aus standortgerechten Gehölzen mit Eichen, Birken, Zitterpappeln, Weiden	keine Angabe zur Wertigkeit, zu erhalten	1610	3	4830
6	OVS	Verkehrsfläche (Oslosser Weg, Kreisstraße K28)	versiegelte Ver-kehrsfläche	ohne Wert für den Naturhaushalt	3300	0	0
					141180		177740

(Wertfaktoren nach Bierhals 2004 → vergleiche Biotopkartierung)

Zustand des Plangebiets nach Realisierung der Planung

Nr.		Flächen-größe in m^2	Wertfaktor	Flächen-wert
1.	Wohnbauflächen			
1.1.	überbaubare Grundstücksfläche			
	88.416 m^2 x 0,25 (GRZ) = 22.104 m^2	22104	0	0
	12.748 m^2 x 0,30 (GRZ) = 3.824 m^2	3824	0	0
1.2.	zusätzlich versiegelbare Grundstücksfläche gemäß §19 Abs.4 BauNVO (50% von 1.1.)	12964	0	0
1.3.	Flächen mit Erhaltungsgeboten für die Biotoptypen HPG, HB	2350	3	7050
1.4.	sonstige Hausgärten (PHH), nicht überbaubare und nicht versiegelbare Flächen	59922	1	59922
2.	Straßenverkehrsfläche	19574	0	0
3.	Flächen für die Ver- und Entsorgung	192	0	0
4.	Grünflächen			
4.1.	öffentliche Grünfläche, Extensivrasen und standortgerechte Gehölzbepflanzung			
	Extensivrasen 80%	8385	2	16770
	Gehölzbereiche 20%	2096	3	6288
4.2.	private Grünflächen, Gartenland	497	1	497
5.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
5.1.	Niederschlagswasserrückhaltung	3000	1	3000
5.2.	Feuchtgrünland, Feucht-Gehölzbereiche	6273	3	18819
		141181		112346

Der Vergleich von Ausgangswert und Planwert ergibt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Planung im Umfang von 35.394 Wertpunkten. Dieser Eingriff muss extern kompensiert werden. Die externe Kompensation soll durch Überlassung von zwei Ackerflächen in der Gesamtgröße von 17.700 m^2 an die natürliche Sukzession erfolgen. Es handelt sich dabei um Teilflächen aus den Flurstücken Flur 5 Flurstück 39/1 und Flur 1, Flurstück 20/2. Die Flächen können damit vom Biotoptyp Sand/Lehmacker (1 Wertpunkt/m^2) zum Biotoptyp standortgerechter Wald (3 Wertpunkte/m^2) entwickelt werden. Mit dieser Maßnahme kann der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden. Die Maßnahme wird über den Erschließungsvertrag gesichert.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Belange der betroffenen Landwirte. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

10. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Wohnen am Golfplatz Bokensdorf Süd steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Bau von Einfamilienhäusern und für den Wohnungsbau werden im Plangebiet ca. 12 ha landwirtschaftliche Nutzfläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 100 Einfamilien- und Doppelhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 300 Einwohner. Die Planung berührt die Interessen der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von Ackerboden und den Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch externe Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes jedoch ausgeglichen. Nach § 1 Abs.6 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Gemeinde erforderlich und rechtfertigt die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

11. FLÄCHENBILANZ, STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbilanz

Fläche gesamt	141.181 m²
Wohnbaufläche gesamt	101.164 m²
- davon mit Erhaltungsgebot	2.350 m²
Straßenverkehrsfläche gesamt	19.574 m²
- davon Straßenverkehrsfläche	14.594 m²
- davon verkehrsberuhigter Bereich	4.664 m²
- davon Fußwege	316 m²
Grünflächen gesamt	10.978 m²
- davon öffentliche Grünflächen	10.481 m²
- davon private Grünflächen	497 m²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	192 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9.273 m²

städtebauliche Werte

Wohnbaufläche gesamt	101.164 m²
- Mindestgrundstücksgröße	750 m²
- durchschnittliche Grundstücksgröße	1.000 m²
Anzahl der Wohneinheiten gesamt (geschätzt)	ca. 101
- davon in Einfamilienhäusern und Doppelhäusern	ca. 101

12. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN BOKENSDORF SÜD "WOHNEN AM GOLFPLATZ"

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
12.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	20
12.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	23
12.3.	Ergänzende Angaben	27

12.1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Ziele des Bebauungsplanes:

- Anlage eines Wohngebietes im Süden von Bokensdorf für den Bedarf des Boldecker Landes

Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,3, einer Eingeschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 Metern
2. Erschließung des Plangebietes über einen Kreisverkehr von der Kreisstraße K28 über den Oslosser Weg, Festsetzung einer geordneten Straßenerschließung über Anliegerstraßen und Wohnwege
3. Gliederung des Plangebietes durch eine Ost-West-gerichtete öffentliche Grünfläche und Einordnung einer Grünfläche im Osten des Plangebietes als Puffer zur Kreisstraße K28 und zum Sportbereich Bokensdorf
4. Festsetzung der Erhaltung des Gehölzstreifens im Westen des Plangebietes, Festsetzung der Erhaltung des Nordabschnittes des Gehölzstreifens zwischen den Flurstücken 144 und 146/1, Einbeziehung der vorhandenen Gehölzbestände im Süden des Plangebietes in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Einbeziehung der vorhandenen Gehölzbestände an der Ostgrenze des Plangebietes in eine öffentliche Grünfläche
5. Festsetzung einer Niederschlagswasserrückhaltung / -versickerung im Süden des Plangebietes

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Fläche gesamt	141.181 m²
Wohnbaufläche gesamt - davon überbaubar	101.164 m² 25.928 m²
Straßenverkehrsfläche gesamt	19.574 m²
Grünflächen gesamt	10.978 m²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	192 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9.273 m²
Anzahl der Baugrundstücke	ca. 101

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet, im Süden der Gemeinde Bokensdorf gelegen, gehört zur östlichen Randlandschaft der Lüneburger Heide, der Ostheide. Die sandigen, stark podsolierten Böden mit Lehmeinlagerungen werden ackerbaulich genutzt. Die Geländemorphologie ist anthropogen durch die langzeitig ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung überprägt.

- Schutzgut Mensch
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
  planerische Grundlagen.
  Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn 1994
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen, Erhaltung von Erholungsbereichen
  Art der Berücksichtigung:
  Untersuchung der Lärmimmissionen der Kreisstraße K28 und dem westlich gelegenen Sportplatzgelände durch ein schalltechnisches Gutachten, verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen auf die Erholungsqualität

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn 1994
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Arten, Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Pflanzen und Tiere, Vermeidung, Minderung oder Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut
  Art der Berücksichtigung:
  Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten und besonders geschützter Biotope auf Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und beim Landkreis vorliegender Biotopkartierungen, Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen, verbal argumentative Beschreibung des Eingriffs in das Schutzgut, Beurteilung des Eingriffs und Festlegung der Kompensation auf Grundlage des Berechungsmodells des Niedersächsischen Städtetages in der Begründung

- Schutzgut Boden
  gesetzliche Grundlagen:
  Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG), Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn 1994
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).
  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der Böden im Plangebiet auf Grundlage des Landschaftsrahmenplanes, Minimierung der Versiegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB, verbal argumentative Bezifferung des Eingriffs in das Schutzgut, die Prüfung der Eignung des Bodens als Bauland wird in einem Bodengutachten untersucht und ist nicht Gegenstand der Untersuchungen der Umweltprüfung

- Schutzgut Wasser
  gesetzliche Grundlagen:
  Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn 1994, Lage in der geplanten Grundwasserschutzzone III
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  geordnete Schmutzwasserableitung und -behandlung durch Anschluss an die Kanalisation, geordnete Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung, verbal, argumentative Bezifferung der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser, Berücksichtigung der Auflagen der Lage in der geplanten Wasserschutzzone III

- Schutzgut Luft / Klima
  gesetzliche Grundlagen:
  Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn 1994
  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen auf Luftqualität und Klima auf Grundlage des Landschaftsrahmenplanes

- Schutzgut Landschaftsbild
  gesetzliche Grundlagen:
  Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
  planerische Grundlagen:
  Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn 1994
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung des Landschaftsbildes
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild, Erhaltung der randlichen Gehölzbereiche zur Sicherung der Eingrünung des Baugebietes

- Schutzgut Kultur und Sachgüter
  gesetzliche Grundlagen:
  Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenkmSchG)
  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur und Sachgüter
  Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
  nicht erkennbar betroffen

12.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, DIE IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH §2 ABS.4 SATZ 1 ERMITTELT WERDEN

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

- Schutzgut Boden
  Eingriffsfläche: Plangebiet
  Das Plangebiet wird durch lehmig-sandige, nährstoffarme, stark podsolierte Gleye geprägt. Die Bodenoberschichten bestehen aus Sanden mit Geschiebemergeleinlagerungen unterschiedlicher Mächtigkeit. Das landwirtschaftliche Ertragspotential der Böden ist mit ca. 15 bis 20 Bodenpunkten gering (Grenzertragsböden). Eine landwirtschaftliche Nutzung, wie bisher erfolgt, setzt die intensive Inanspruchnahme der Ertragssteigerung durch Düngemittel und Pestizide voraus, die in nicht unerheblichem Maße die Bodenfunktion verändern und als Vorbelastung anzusehen sind. Als ackerbaulich genutzter Boden sind die wesentlichen Teile des Plangebietes (13,3 Hektar) dem regelmäßigen Bodenumbruch unterworfen. Nach Drachenfels (1996) sind die Böden als von allgemeiner Wertigkeit einzustufen. In den Randbereichen der zusammenhängend bewirtschafteten Flächen wurden Gehölzreihen angelegt. Hier hat sich die Bodenfunktion weniger stark beeinflusst ausprägen können. Gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes sind hochwertige Bodenarten im Plangebiet nicht vorhanden.

- Schutzgut Wasser
  Eingriffsfläche: Plangebiet und angrenzende Bereiche
  Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Wassergewinnung und innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III der Wassergewinnung zwischen Weyhausen und Bokensdorf. Der Grundwasserspiegel liegt im Plangebiet zwischen 2,1 Meter und 1,0 Meter unter Gelände, dass heißt relativ oberflächennah. Saisonal kann das Grundwasser am Südrand des Plangebietes in Oberflächennähe anstehen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft überwiegend von Nordost nach Südwest bzw. im Norden des Plangebietes stärker in Ost-West-Richtung. Aufgrund der bindigen Geschiebemergellinsen und -einlagerungen leistet das Plangebiet im Unterschied zu den stärker sandigen Böden der Umgebung nur einen geringen Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate (Grundwasserneubildungsrate 100 – 150 mm/a). Aufgrund der Oberflächennähe ist der Grundwasserleiter relativ ungeschützt. Die Qualität des Grundwassers ist durch den Düngemittel- und Pestizideinsatz beeinträchtigt.
  Oberflächenwasser: Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Rauhen Riede, die westlich des Plangebietes von Nordost nach Südwest verläuft und westlich des Elbe-Seiten-Kanals in den Beverbach mündet. In die Rauhe Riede mündet nordwestlich des Plangebietes die Lange Riede ein. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Graben der die landwirtschaftlichen Flächen entwässert und ehemals westlich des Plangebietes in die Rauhe Riede einmündete. Derzeit hat er keinen Anschluss mehr. Unmittelbar im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
  Das Plangebiet wird derzeit mit Ausnahme der Gehölzbereiche ackerbaulich genutzt und ist damit dem regelmäßigen Bodenumbruch unterworfen. Als potentiell natürliche Vegetation der Böden ist in den Bereichen mit hohem Grundwasserstand eine Erlen-Eschen-Waldgesellschaft und in den Bereichen mit niedrigem Grundwasserstand eine Eichen-Hainbuchen-Waldgesellschaft zu erwarten. Die aktuelle Vegetation des Plangebietes wird primär durch die Pflanzengesellschaften der Klasse
  - Gebüsche und Baumreihen
  - Ackerwildkräuter und ruderale Einjährige
  - ruderale und halbruderale Gras- und Staudenfluren der Wegeränder, Brachen und Ruderalstandorte

  gebildet. Der Planungsraum umfasst zwei größere Ackerparzellen sowie standortgerechte Gehölzreihen und Sukzessionsgebüsche. Die Ackerbiotope sind durch die Gehölzreihen kleinräumig gegliedert. Einen Schutzbedarf hinsichtlich ihrer vegetations- und tierökologischen Parameter weisen primär die Gehölzreihen, Gebüsche und die halbruderale Gras-

und Staudenfluren auf. Die erhobenen Biotoptypen sind in der Biotoptypenkartierung (Biodata GBR, Braunschweig) und in Punkt 8.2.3 der Begründung angeführt. Bei den im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Biotoptypen handelt es sich nach Bierhals et al. (2004) ausnahmslos um solche von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Nach §28a und b NNatG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die feuchte Hochstaudenflur am Graben am Südende des Plangebietes ist zu kleinflächig ausgebildet, um die Kriterien für ein besonders geschütztes Biotop zu erfüllen. Gefährdete oder besonders geschützte Gefäßpflanzenarten wurden nicht gefunden. Als hochwertige und mittelfristig nicht wiederherstellbare Einzelelemente wurden zwei Stieleichen am Oslosser Weg eingestuft, die zur Erhaltung festgesetzt wurden. Der Planungsraum gehört nach Flache zu den halboffenen strukturreichen Feldern.
Faunistische Potentialeinschätzung: Für das Plangebiet wurde eine faunistische Potentialeinschätzung durch das Büro Biodata GBR, Braunschweig vorgenommen, die aufgrund der Ausprägung der Biotoptypen ihre Eignung für besonders und streng geschützte Arten bewertet. Das Plangebiet ist als typischer, gehölzbestandener Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsraum und der freien Landschaft zu bewerten. Der Gutachter schätzt eine dauerhafte Besiedlung durch Arten, die als besonders bzw. streng geschützt einzustufen sind aufgrund der Ausprägung der Biotoptypen als unwahrscheinlich ein. Weitere Untersuchungen wurden daher nicht durchgeführt. Das Gebiet hat Bedeutung als Nahrungshabitat für den Rotmilan und die Rauchschwalbe. Aufgrund der Ausprägung der Biotoptypen ist auch das Vorkommen besonders geschützter Tagfalter oder Heuschreckenarten nicht zu erwarten. Der Gutachter schätzt jedoch ein, dass die Gehölzbestände, insbesondere die Altgehölze, eine Eignung für Fledermäuse sowohl zum Nahrungsausflug als auch als Leitelement ihrer Zugwege aufweisen. Da die Altgehölzbestände erhalten bleiben, wurde eine weitere Untersuchung nicht als erforderlich erachtet. Das Plangebiet wird beeinträchtigt durch die Kreisstraße K28 und die Sportplätze im Osten, die Nutzung einer Gärtnerei im Norden du den Golfplatz im Westen des Plangebietes. Es weist daher nur eine geringe Eignung für störungsempfindliche Arten auf.

- Schutzgut Landschaftsbild
  Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit mittlerer Wertigkeit der Eigenart, Schönheit und Vielfalt des Landschaftsbildes. Innerhalb dieses Bereiches stellt sich das Plangebiet als landschaftlich gut gegliederter, durch ein ausgewogenes Verhältnis von Größe der Ackerfläche und Anteil der Gehölzstrukturen geprägter Standort dar. Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgegebieten für die Erholung.

- Schutzgut Klima
  Der Planungsraum gehört zum Klima-Bezirk "Weser-Aller-Gebiet". Er liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima, wobei die kontinentalen Einflüsse jahreszeitlich überwiegen. Die Winde kommen überwiegend aus west- bis südwestlicher Richtung. Das langjährige Mittel des Niederschlags liegt bei 639 mm im Jahr.
  Die klimatische Ausgleichsleistung des Plangebietes ist abhängig vom Relief, den Nutzungs- sowie den Vegetationsstrukturen, die gleichzeitig das Lokalklima prägen. Im Planungsraum überwiegen eher Flächen (Ackerflächen) mit einer mittleren Eignung für die Kaltluftproduktion.

- Schutzgut Mensch
  Lärmimmissionen: Das Plangebiet ist durch die angrenzende Kreisstraße K28 und das östlich angrenzende Sportplatzgelände durch Verkehrslärm und Freizeitlärm beeinträchtigt. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erheblichen Emissionen aus.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter
  Es liegen bezogen auf die Planfläche keine Hinweise vor auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Weiterhin ist das Areal nicht als Bodendenkmalverdachtsfläche hervorgehoben.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet findet ein nachhaltiger und mehrere Schutzgüter betreffender Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt.

- Schutzgut Mensch
  Die Planung beinhaltet mit der Ansiedlung von Wohnbauflächen Nutzungen, die als schutzbedürftig im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzustufen sind. Diese Nutzungen können beeinträchtigt werden durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K28 und den Freizeitlärm des Sportplatzes Bokensdorf. Die Beeinträchtigung durch den Freizeitlärm wurde im schalltechnischen Gutsachten als unerheblich beziffert. Jedoch treten durch den Verkehrslärm Beeinträchtigungen auf. Durch die Einordnung des Kreisverkehrs wird die Geschwindigkeit auf der Kreisstraße K28 gedämpft. Weiterhin sind Abstandsflächen durch öffentliches Grün festgesetzt. Innerhalb dieser Abstandsflächen wurde durch Geländemodellierung eine Lärmschutzmaßnahme festgesetzt. Die erforderliche Höhe wurde im schalltechnischen Gutachten mit 3,5 Metern ermittelt. Durch die Lärmschutzmaßnahme können die Erdgeschosse und die Außenwohnbereiche wirksam vom Verkehrslärm abgeschirmt werden, so dass hier die Richtwerte gemäß DIN18005 Beiblatt 1 eingehalten werden. Im Bereich der Ober- bzw. ausgebauten Dachgeschosse können Überschreitungen der Richtwerte auftreten, die jedoch noch tolerierbar sind und auf die durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Ausrichtung von Schlafräumen in den Obergeschossen reagiert wurde. Es wird diesbezüglich auf die Begründung Punkt 8.3.1. verwiesen.

- Schutzgut Boden
  Durch die Planung des Wohngebietes erfolgt eine Versiegelung der Bodenoberfläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen. Damit ist ein erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion verbunden. Bodenoberfläche wird irreversibel beeinträchtigt und versiegelt. Der Umfang der Versiegelung wird durch die vorgesehene Erschließung und die zulässige Bebauungsdichte (GRZ) vorgegeben. Durch ein Zurückbleiben hinter der maximal zulässigen Versiegelung bei Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,3 wird der Eingriff minimiert. Betroffen sind die bisher ackerbaulich genutzten Böden von allgemeiner Bedeutung. Da die Gehölzbereiche weitgehend erhalten bleiben, wird der dort vorhandene bisher relativ ungestörte Boden weitgehend erhalten.
  Andererseits werden Flächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem regelmäßigen Bodenumbruch herausgenommen und können sich unbeeinträchtigt entwickeln. Einer möglichen Versiegelung von ca. 40.000 m^2 durch Straßen und Gebäude stehen jedoch nur ca. 20.000 m^2 Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber. Es ist somit festzustellen, dass ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zurückbleibt, der extern kompensiert werden muss.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
  Im Plangebiet wird ein Großteil der für den Arten- und Biotopschutz wichtigen Gehölzbereiche erhalten. So bleiben alle Baumreihen und Gehölzbereiche am Rand des Plangebietes uneingeschränkt erhalten. Sie wurden entweder in Maßnahmenflächen oder öffentlichen Grünflächen einbezogen oder werden wie an der Westgrenze des Plangebietes zur Erhaltung festgesetzt. Die beiden prägenden Eichen am Oslosser Weg wurden als Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Die Bedeutung der Gehölzbestände auch für Fledermäuse bleibt damit erhalten. Die Gehölzreihe zwischen den Flurstücken 144 und 146/1 kann im Nordabschnitt des Plangebietes erhalten werden. Der Südabschnitt mit Sukzessionsgebüsch (ca. 400 m^2) ist der einzige mittelwertige Biotoptyp, der durch die Planung beseitigt wird. Ansonsten erstreckt sich der Verlust weitgehend auf geringwertige und unempfindliche Biotoptypen (Ackerflächen). Die mittelwertigen Biotoptypen können weitgehend erhalten werden, jedoch ändert sich der Charakter durch das veränderte Umfeld erheblich. Die geplanten Nutzungen verursachen Störwirkungen, die die Eignung der Gehölzflächen als Brüthabitat für störungsempfindliche Arten erheblich beeinträchtigen. Der Verlust der Ackerflächen beinhaltet den Verlust eines Nahrungshabitats auch für Rote-Liste-Arten. Der Eingriff ist erheblich und muss extern kompensiert werden.

- Schutzgut Wasser
  Die Planung eines Wohngebietes auf der bisher unversiegelten Fläche vermindert die Neubildung von Grundwasser aufgrund der Versiegelung. Für das Niederschlagswasser ist eine Rückhaltung geplant, hierdurch steigt jedoch die Verdunstungsrate und die Filterfunktion des Bodens kann nicht mehr flächendeckend genutzt werden. Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser wird sich aufgrund der Verminderung des Pestizid- und Düngemitteleintrages verringern. Belastete Niederschlagswässer sind ohnehin aus der Wasserschutzzone III herauszuleiten.
  Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Bedenken geäußert, dass aufgrund der verminderten Grundwasserneubildungsrate die Niederungsbereiche südlich des Rundlings von Bokensdorf beeinträchtigt werden könnten. Dies kann ausgeschlossen werden, da die Grundwasserfließrichtung von Ost nach West (bzw. von Nordost nach Südwest) verläuft und das Grundwasser des Plangebietes in Richtung der Rauhen Riede nach Osten abfließt und somit nicht zur Grundwasserbildung entlang der Langen Riede beiträgt.
  Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässer ist aufgrund des Abstandes vom Gewässer und der Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten. Den Belangen des Grundwasserschutzes wird durch Auflagen im Rahmen der Schutzverordnung für die Wasserschutzzone III Rechnung getragen.
- Schutzgut Luft / Klima
  Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sind aufgrund der Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten. Kleinklimatisch hat die Zunahme der Versiegelung Auswirkungen durch Reduktion der Kaltluftbildung im Plangebiet. Da jedoch im Umfeld keine erheblich überwärmten Bereiche bestehen, sind die Auswirkungen eher gering.
- Schutzgut Landschaftsbild
  Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung kleinräumig erheblich beeinträchtigt. Die vorhandene Gliederung des Landschaftsbildes durch die Gehölzhecken vermeidet jedoch eine großflächige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Sowohl von Süden als auch von Westen ist das Plangebiet sehr gut eingegrünt. Die öffentlichen und privaten Grünflächen im Osten und Norden des Gebietes bieten gute Voraussetzungen auf diesen Seiten durch Gehölzpflanzungen die Siedlung in das Landschaftsbild einzubinden.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Minimierung der Versiegelung durch eine geringe Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,3
- Einordnung von öffentlichen Grünflächen zur Gliederung und Eingrünung des Plangebietes
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Gehölzbereiche an der Westgrenze des Plangebietes und zwischen den Flurstücken 144 und 146/1 und für zwei prägende Eichen
- Festsetzung einer Niederschlagswasserrückhaltung und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Südgrenze des Plangebietes
- Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9,5 Meter
- Festsetzung einer Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,5 Metern gegenüber der Kreisstraße K28
- Vereinbarung von externen Kompensationsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag zur Kompensation des verbleibenden Defizits im Plangebiet

Durch die vorgenannten Maßnahmen kann der Eingriff im Plangebiet erheblich gemindert werden. Weitere Maßnahmen der Vermeidung, der Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet wurden geprüft, jedoch verworfen.

Eine Kompensation des Eingriffs im Plangebiet ist nicht möglich. Es muss eine externe Kompensation erfolgen.

d) Beibehaltung des derzeitigen Planzustandes, alternative Planungsmöglichkeiten

Bei einer Beibehaltung des derzeitigen Zustandes (Null-Variante) würden die vorstehenden Eingriffe vermieden werden können. Das Plangebiet verbleibt in dem angeführten Ausgangszustand. Es müssten alternative Standorte für eine Wohnbebauung im Boldecker Land gesucht werden. Alternative Standorte in Bokensdorf wurden bereits im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land geprüft und verworfen. Es wird auf die diesbezügliche Umweltprüfung verwiesen.

12.3. ERGÄNZENDE ANGABEN

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter.

b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Erhaltungspflichten an den festgesetzten Anpflanzungen in regelmäßigen Abständen (5 Jahre)

c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Neuanlage eines Wohngebietes auf einer Fläche von 14 Hektar im Süden von Bokensdorf zu ermöglichen. Damit ist gegenüber dem Bestand ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt verbunden. Der Eingriff resultiert aus der Versiegelung der Böden durch Gebäude und Erschließungsanlagen, dem Verlust von Gehölzen und Lebensräumen für empfindliche Tierarten, der Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und Eingriffen in das Landschaftsbild.

Diese Eingriffe sind nicht vermeidbar, wenn die geplante Nutzung umgesetzt werden soll. Für die Ausweisung neuer Bauflächen besteht im Boldecker Land ein erheblicher Bedarf, wie im Rahmen der 2.Flächennutzungsplanänderung festgestellt wurde. Alternative Standorte wurden untersucht und als städtebaulich nicht geeignet verworfen. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die unter Punkt 12.2. c) aufgeführten Maßnahmen minimiert und teilweise ausgeglichen. Eine externe Kompensation des verbleibenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Bokensdorf, im September 2006

gez. Hoffmann
Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Bokensdorf Süd "Wohnen am Golfplatz"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3.	Prüfung der Alternativen	5
4.	Verfahren	6

1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Inhalt und Ziele

Im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land wurde in der Gemeinde Bokensdorf südlich des historischen Rundlings eine Wohnbaufläche für das Wohngebiet "Am Golfplatz" im Flächennutzungsplan dargestellt. Dieser Überlegung voran gegangen war eine Bedarfsprüfung für neue Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Boldecker Land und eine Standortdiskussion unterschiedlicher Gebiete. Die Fläche des Plangebietes mit einer Größe von 14,1 Hektar wurde für den Bereich der Gemeinde Bokendorf als geeignetes Wohngebiet befunden, obwohl sie über den rechnerischen Eigenbedarf von Bokensdorf hinausgeht. Im Rahmen einer Zielvereinbarung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig wurde die Anrechnung der hier zu realisierenden Flächen auf den gesamten Eigenbedarf der Samtgemeinde Boldecker Land festgelegt.
Ziel der Baugebietsausweisung an dieser Stelle ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau auf ca. 100 Grundstücken.
Die Gemeinde Bokendorf weist aufgrund der historischen Entwicklung eine zweigeteilte Siedlungsstruktur auf. Der eigentliche Dorfkern wird durch das alte Rundlingsdorf gebildet, welches in seiner strukturell nahezu unveränderten Rundlingsform ein Kulturgut darstellt, das in seiner unmittelbaren Verbindung zur Landschaft erhalten ist. Der Rundling, auf einem inselartigen Sporn zwischen drei Bachniederungen gelegen, eignet sich grundsätzlich nicht für eine unmittelbare Siedlungserweiterung.
Zu Beginn des 20.Jahrhunderts entstand ca. 300 Meter nördlich ein separater Siedlungskörper, der vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist. Im alten Ortskern (Rundling) befinden sich der Kindergarten und die Verwaltungsstelle. Im nördlich gelegenen neuen Ortsteil sind die Feuerwehr, der Friedhof und der Festplatz angesiedelt. Südlich am jetzt dargestellten Baugebiet befindet sich der Sportplatz.
Die jetzt vorgesehene Wohnbaufläche liegt ca. 200 Meter südlich des Ortskerns. Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung. Sie bildet aufgrund ihrer Größe einen Siedlungskern von eigenem Gewicht und liegt sowohl besonders nah zum historischen Ortskern als auch zu den nachgefragten Freizeiteinrichtungen.
Die Fläche ist der dem historischen Ortskern nächstgelegene Bereich, der sich für die Siedlungsentwicklung eignet. Er wird im Norden durch eine Gärtnerei am Oslosser Weg, im Osten durch den Sportplatz und im Südwesten durch den Golfplatz begrenzt. Die Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche bietet für Bokensdorf die Chance den historischen Dorfkern, in dem sich wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen befinden, wieder stärker als Ortsmitte zu profilieren und

der bisher einseitigen Entwicklung des nördlichen Siedlungsbereiches städtebaulich einen Gegenpol entgegen zu setzen. Gleichzeitig wird der bisher außerhalb des Ortes gelegene Sportplatz besser in die Ortsstruktur eingebunden. Die Erschließung des Baugebietes ist über den Oslosser Weg vorgesehen.
Gemäß §1 Abs.5 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung. Diesem Anliegen des Baugesetzbuches wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprochen.
Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, das sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Es wurde vom Naturschutzbund Deutschland Kreisverband Gifhorn e.V., Gruppe Boldecker Land darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nach §28a NNatG geschützte Biotope im Jahr 2005 festgestellt wurden. Weiterhin sind im Umfeld geschützte Biotope vorhanden, auf die Auswirkungen durch Grundwasserabsenkung erwartet werden.
Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Das vom NABU dargelegte Vorkommen nach §28a NNatG geschützter Biotope noch im Jahr 2005 steht als einseitige Behauptung dar, die sich anhand der Bestandsaufnahme des beauftragten Landschaftsplanungsbüros unter Auswertung vorhandener Unterlagen nicht erhärten lies. Die Bestandsaufnahme wurde nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses im Frühjahr 2006 durch das beauftragte Büro und im Juni 2006 durch das Büro Biodata Braunschweig bearbeitet. Die Biotopkartierung stellt zwar in den halbruderalen Gras- und Staudenfluren Arten der Sand-Magerrasen und trockenen Sandheiden fest, jedoch ohne dass diese den Biotoptyp prägen und dass damit §28a Biotope entstehen würden. Auch die feuchte Hochstaudenflur am Graben am Südende ist zu kleinflächig ausgeprägt, um die Kriterien für ein geschütztes Biotop zu erfüllen.
Sachgerechterweise kann sich die Gemeinde bei der Beurteilung des Ausgangszustandes nur auf die vorgefundene und im Rahmen der Biotoptypenkartierung aufgenommene Situation stützen. Auch bei der Unteren Naturschutzbehörde lagen zum Zeitpunkt der Abfrage Anfang 2006 keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Biotope im Plangebiet vor. Die Flächen sind nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft (§31 Abs.1 NNatG) eingetragen. Rückfragen bei dem bewirtschaftenden Landwirt ergaben, dass die Flächen als Ackerfläche bestellt wurden. Bei einer in Ackernutzung befindlichen Fläche ist, wie auch die Samtgemeinde Boldecker Land im Rahmen der Abwägung zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes feststellte, bei kurzzeitiger Nichtbewirtschaftung allenfalls mit dem Entstehen ruderaler Flächen nicht ausdauernder Arten zu rechnen.
Selbst wenn geschützte Biotope vorhanden gewesen sein sollten, wird auf die Ausnahmeregelung des §28a Abs.6 NNatG verwiesen, wonach eine landwirtschaftliche Wiederinnutzungnahme auch bei Zerstörung geschützter Biotope zulässig ist, wenn es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, für die Nutzungsbeschränkungen vorliegen. Insofern ist auch für eine Forderung gegen den Landwirt auf Wiederherstellung von geschützten Biotopen grundsätzlich keine Rechtsgrundlage zu erkennen.
Die Recherche beim Landkreis im Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft (§31 Abs.1 NNatG) hat keine Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Biotope im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gegeben. Die angrenzenden Biotoptypen wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung aufgenommen. Die Thematik der Einflüsse auf das Grundwasser auf benachbarte Biotope wurde im Rahmen der Umweltprüfung geprüft. Hierzu ist anzumerken, dass der Umfang der Umweltprüfung gemäß §2 Abs.4 Satz 2 BauGB durch die Gemeinde im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses festgelegt wurde. Diesem war die Beteiligung gemäß §4 Abs.1

BauGB zum Umfang der Umweltprüfung vorangegangen. Im Rahmen eines Scopingtermines wurde der Umfang der Umweltprüfung mit den betroffenen Behörden und Verbänden abgestimmt. Der NABU hat hierzu fristgemäß keine Anregungen vorgetragen. Es wurde festgelegt, dass die Auswirkungen auf das Grundwasser nur verbal argumentativ ohne Fachgutachten darzulegen sind, da erhebliche Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche aufgrund der Grundwasserfließrichtung nach Südwesten nicht zu erwarten sind. Anregungen zur Erweiterung des Untersuchungsumfangs müssen daher als verfristet zurückgewiesen werden. Sie sind auch nicht erforderlich.

2.2. Es wird befürchtet, dass durch eine Grundwasserabsenkung angrenzende Biotope und Gehölzbereiche erheblich beeinträchtigt werden. Bei dem vorhandenen hohen Grundwasserstand sei eine Bebauung nicht vertretbar. Nahe liegende Quellmoore könnten durch die Grundwasserabsenkung beeinträchtigt werden. Eine kürzlich durchgeführte Grundwasserabsenkung im benachbarten Bereich hätte die Folgeschäden deutlich gemacht. Die Beeinträchtigung dieser Moore könnte auch klimatische Auswirkungen haben.
Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Eine ständige Grundwasserhaltung wird es im Plangebiet nicht geben. Dies wurde bereits seitens der Unteren Wasserbehörde als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Es verbleibt somit der Einfluss auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen und der damit verbundenen Erhöhung der Verdunstung gegenüber der derzeitigen Versickerung. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet im Südwesten im Bereich des unmittelbaren Grundwasserabstromes zur Versickerung gebracht und damit dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Auswirkungen auf die im Norden des Plangebietes befindlichen grundwasserbestimmten Biotoptypen sind auszuschließen, da sich die Verringerung der Grundwasserneubildung nur im Grundwasserabstrombereich auswirkt und dieser im Südwesten des Plangebietes zu finden ist.
Die Grundwasserstände <1 Meter Flurabstand wurden nur im Süden kleinräumig festgestellt. Sie befinden sich außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen. Die Auffassung des NABU, dass es sich um extrem hohe Grundwasserstände handeln würde, wird jedoch nicht geteilt. Der gesamte alte Ortskern von Bokensdorf weist diese Grundwasserhöhen auf. Die klimatischen Auswirkungen des Baugebietes wurden ebenfalls in der Umweltprüfung behandelt.
Bei der festgesetzten Grundflächenzahl im Plangebiet von 0,25 und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1000 m^2, die auch eine Versickerung auf den Grundstücken ermöglicht, wird nur ein geringer Einfluss auf das Grundwasser im Abstrombereich des Plangebietes erwartet, der aufgrund des abschnittsweisen Vorgehens der Erschließung des Plangebietes sich über mehrere Jahre hinziehen wird und eine Anpassung der Wurzelbildung ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Dies trifft auch auf die Eichenbestände zu, deren Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wurde sowohl im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten als auch in der Biotoptypenkartierung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverhalt mit dem geschilderten Bauvorhaben nicht vergleichbar ist, da hier völlig andere anmoorige Untergründe vorzufinden waren, wohingegen sich im Plangebiet Untergründe von ausreichender bis sehr guter Trägfähigkeit befinden.

2.3. Weiterhin wurde auf durch den NABU e.V. im Jahr 2005 festgestellte Rote-Liste-Arten hingewiesen, die im Gebiet vorkommen und eine detaillierte Artenerhebung der Flora und Fauna gefordert.
Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Es wurde hierbei darauf verwiesen, dass Anregungen zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung im Rahmen des Scopings vorzutragen waren. Gemäß §2 Abs.4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung von Umweltbelangen für die Abwägung erforderlich ist. Dies hat die Gemeinde im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses getan. Diesem war die Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB zum Umfang der Umweltprüfung

vorangegangen. Im Rahmen eines Scopingtermines, zu dem alle betroffenen Behörden und Verbände geladen waren, wurde der Umfang der Umweltprüfung mit den betroffenen Behörden und Verbänden abgestimmt. Es wurde festgelegt, dass für die Erfassung der Fauna aufgrund der aktuellen Ausprägung der Biotoptypen im Plangebiet eine faunistische Potentialeinschätzung ausreichend ist. Hierzu sind fristgemäß keine Anregungen vorgetragen worden. Da die faunistische Potentialeinschätzung keine Hinweise auf durch das Vorhaben beeinträchtigte oder gefährdete streng geschützte Arten ergeben hat, ist kein Anlass gegeben, das Ergebnis des Scopings in Frage zu stellen.
Eine Erweiterung des Untersuchungsumfangs ist auch nicht erforderlich. Die faunistische Potentialeinschätzung wurde durch ein landschaftsplanerisches Fachbüro erarbeitet. Es wurde eingeschätzt, dass das Plangebiet in der im Jahre 2006 vorhandenen Prägung keine Eignung für die vom NABU benannten Arten aufweist. Bei einer fortdauernden landwirtschaftlichen Intensivnutzung, wie derzeit vorhanden und weiterhin zulässig, ist auch nicht mit einer Regeneration des Artenpotentials zu rechnen. Wie bereits bei den Biotoptypen angeführt, kann sich die Gemeinde nur auf den im Rahmen der Bestandsaufnahme festgestellten Ausgangszustand stützen und nicht auf Äußerungen was gegebenenfalls noch im Jahr 2005 vorhanden war.

2.4. Zu den geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde zu Bedenken gegeben, dass die angestrebten Biotoptypen Feuchtgrünland für die randliche Maßnahmenfläche und Extensivgrünland für die öffentlichen Grünflächen bei der erforderlichen Grundwasserabsenkung nach Auffassung des NABU nicht herstellbar sind und dass damit die Eingriffsbewertung nicht zutreffend ist.
Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Es ist nicht erkennbar, warum das Gebiet zwingend notwendig entwässert werden müsste. Für Baugebiete sind oberflächennahe Grundwasserstände nicht mehr mit unlösbaren Problemen behaftet, die eine dauerhafte Grundwasserabsenkung erfordern. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserhaltung weder vorgesehen noch zulässig ist und damit nur ein unwesentliches dauerhaftes Absinken des Grundwasserstandes zu erwarten ist. Als Feuchtgrünland sind die im Süden des Plangebietes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Ausnahme der Niederschlagswasserrückhaltefläche vorgesehen, die sich in den Bereichen mit den höchsten Grundwasserständen befinden, also genau die Bereiche, die nach Aussage des NABU das Potential für Feuchtgrünland aufweisen. Sie sind für diesen Zweck aufgrund des Angrenzens an die offene Landschaft besonders geeignet. Die Bewertung der Biotoptypen im Planzustand stützt sich auf das Modell des Niedersächsischen Städtetages. Die angesetzten Wertpunkte sind sachgerecht und entsprechend den Vorgaben des Modells. Da der entstehende Biotoptyp textlich im Bebauungsplan festgesetzt wurde, sind auch die entsprechenden Pflegemaßnahmen zu garantieren, die die Erhaltung des Biotoptypes gewährleisten. Die für die Entwicklung von Extensivrasen vorgesehenen Flächen sind öffentliche Grünflächen. Schon im Sinne einer kostensparenden Unterhaltung kommt hierfür nur eine Extensivpflege in Frage. Die Bewertung wurde daher sachgerecht vorgenommen.

2.5. Die LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG regen an, für die geplanten und vorhandenen Leitungsführungen Flächen für Leitungsrechte festzusetzen und die Trafoanlage am Oslosser Weg und die Kabelaufführung am südlichen Plangebietsrand als Flächen für Versorgungsanlagen festzusetzen.
Hierzu wird wie folgt Stellung bezogen:

Dies ist nicht erforderlich, da sich die geplanten Leitungsführungen und die vorhandene Hauptwasserleitung innerhalb öffentlicher Flächen befinden und auch die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, in der sich der Kabelaufführungsmast befindet, nicht den privaten Baugrundstücken zugeordnet wird. Für die Trafostation wird eine Festsetzung als Flächen für Versorgungsanlagen nicht als sinnvoll erachtet.
Die Trafostation der LSW befindet sich am Oslosser Weg auf den angrenzenden Flächen. Sie ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Gemäß §14 Abs.2 BauNVO

sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme ... dienenden Nebenanlagen in allen Baugebieten als Ausnahme zulässig. Ihre standörtliche Festsetzung durch Flächen für Versorgungsanlagen in Bebauungsplänen ist somit nicht erforderlich. Sie hat sich auch nicht bewährt, da sobald Flächen zum Beispiel für Versorgungsanlagen für Elektroenergie festgesetzt sind, diese Anlagen nicht mehr ausnahmsweise auf anderen Flächen der Baugebiete zugelassen werden können. Dies führt zu einer mangelnden Flexibilität im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen und zum Erfordernis unnötiger Planänderungen zum Beispiel beim Erfordernis weiterer Trafo- oder Schaltstationen.

2.6. Es wurde auf das Erfordernis eines Gestattungsvertrages für den Kreisverkehr hingewiesen, der im Rahmen der Herstellung der Erschließung abzuschließen ist, und auf die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigenden Busbuchten.

Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen und betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

2.7. Weiterhin wurde nochmals gefordert Alternativstandorte im Norden von Bokensdorf zu prüfen.

Diese Prüfung erfolgte bereits im Verfahren der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Prüfung von Alternativstandorten bedarf daher im Rahmen der Bebauungsplanung nicht der erneuten Erörterung. Gemäß §2 Abs.4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung im zeitlich nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sich auf die Belange beschränken, die im Rahmen der vorhergehenden Verfahren nicht bereits erörtert wurden.

3. Prüfung der Alternativen

Wesentliche Lagealternativen für die Baufläche wurden bereits im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes untersucht. Auf die in diesem Verfahren durchgeführte Alternativenprüfung wird verwiesen. Planungsalternativen, die im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen waren, ergeben sich lediglich in alternativen Erschließungsstrukturen und einer anderen Lage der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Maßnahmenfläche wurde in den besonders empfindlichen Bereichen angeordnet, in denen das Grundwasser oberflächennah ansteht. Die Lage ist damit auch aus der Sicht der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes besonders geeignet. Alternative Erschließungsmöglichkeiten, die den Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich minimieren würden, sind nicht erkennbar.

4. Verfahren

- Der Rat der Gemeinde Bokensdorf hat in seiner Sitzung am 17.02.2006 die Aufstellung der Bebauungsplanes Bokensdorf Süd "Wohnen am Golfplatz" beschlossen. In der selben Sitzung wurde ebenfalls die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB beschlossen.

- Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 13.06.2006.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 26.06.2006 im Rahmen eines Erörterungstermines im Gemeindesaal der Gemeinde Bokensdorf.

- Der Scopingtermin zur Umweltprüfung fand am 26.06.2006 statt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß §4 (1) BauGB vom 12.06.2006 bis 12.07.2006 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf sowie zum Umfang der beiliegenden Umweltprüfung.

- Der Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 29.06.2006.

- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 03.07.2006.

- Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 13.07.2006 bis 20.08.2006 durchgeführt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2006 zum Entwurf beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

- Über die Anregungen und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, hat der Rat der Gemeinde Bokensdorf in seiner Sitzung am 01.09.2006 abschließend beschlossen.

- In derselben Sitzung hat der Gemeinderat den Bebauungsplan Bokensdorf Süd "Wohnen am Golfplatz" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht gemäß §10 BauGB und gemäß §6 NGO sowie die Begründung im Sinne von §10 BauGB beschlossen.

Bokensdorf, den 04.09.2006

gez. Hoffmann
Bürgermeister