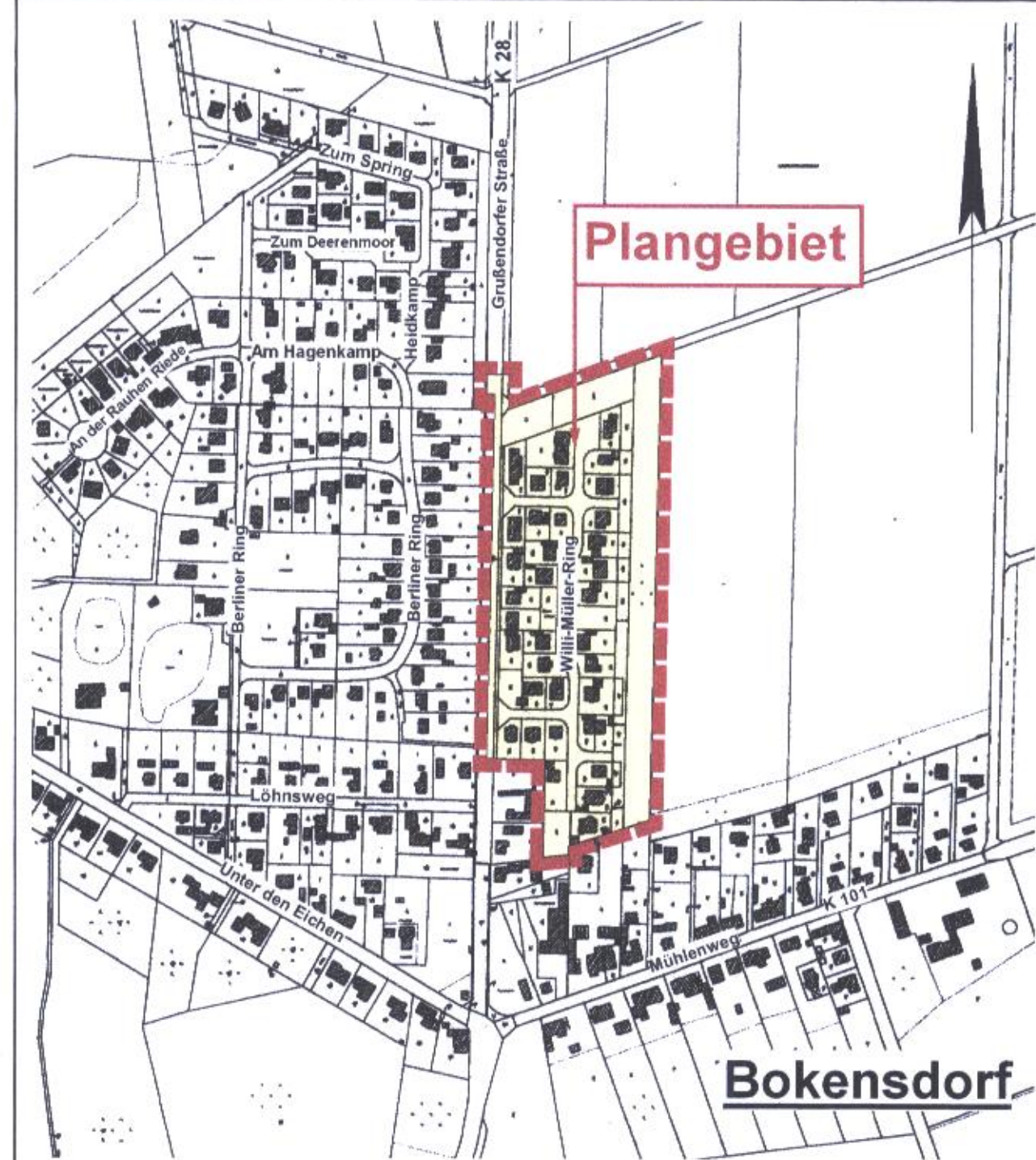




Fa. Stein-Ströot, Wolfsburg, 02.11.2010

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO
1. Im Mischgebiet (MI) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 BauNVO zulässigen,
- die Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr.6),
- Tankstellen (Nr. 7),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (Nr. 8) ausgenommen.
- gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- II. Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauNVO i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO
2. Im MI-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% durch die hier genannten baulichen Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
3. Im MI-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
4. Die Mindestbauplatzgröße bei neu zu bildenden Grundstücken im MI-Gebiet beträgt bei Einzelhäusern 850 m².
5. Im MI-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur bis zu 30% durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig.
- III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für**
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauNVO
6. Die im "Naturschutzfachlichen Gutachten" zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung (V1) und zum Ausgleich (A1) des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO zu unterhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
7. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des Plangebietes vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO getroffen werden.
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 22/3, 23/19 und 25 teilw. Flur 7 der Gemarkung Bokendorf im Plangebiet entsprechend zugeordnet.



 ArGo Plan Architekt			Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Brahmsstraße 51 38518 Gifhorn	Maßstab: 1: 1.000
Tel.: 05371/18806	Mobil: 0171-6325396	Fax: 05371/18805	E-Mail: w.goltz@argoplan.de	Datum: 09.12.2010 geändert: 07.06.2011 27.01.2012 06.04.2012 04.05.2012 31.10.2012 20.12.2012

Abschrift der URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Östlich der K 28“ mit ÖB, 1. Änderung der Gemeinde Bokensdorf Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Teil A Grundlagen

1.0 Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Die Gemeinde Bokensdorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat sie keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Die Gemeinde hat jedoch nach den Vorgaben des BauGB die Aufgabe, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen, damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht und damit auch die Bevölkerungsentwicklung gesichert wird.

Der Landkreis Gifhorn hatte mit Schreiben vom 03.04.2008 die Gemeinde darauf hingewiesen, dass verschiedene Bebauungsplanverfahren in der Gemeinde nicht ordnungsgemäß zustandegekommen bzw. zum Abschluss gebracht worden sind.

Das Büro *ArGoPlan*, Gifhorn, hatte daraufhin die Vorgänge geprüft und ist dabei zu der Auffassung gelangt, dass u.a. der B-Plan „Östlich der K 28“ mit ÖB, 1. Änderung keine Rechtskraft erlangt hat. Es bestand die Planungsabsicht mit dieser Änderung die ÖB zu ändern. Der ursprüngliche B-Plan „Östlich der K 28“ mit ÖB wurde mit Bekanntmachung vom 30.07.1999 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft gesetzt.

Nunmehr beabsichtigt die Gemeinde die seinerzeit fehlgeschlagene Änderung der ÖB durchzuführen wobei gleichzeitig eine schon seit längerem beabsichtigte geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden mit einbezogen werden soll.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Außerdem sollen durch diesen B-Plan die in der Vergangenheit entstandenen Planungsfehler geheilt werden. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Bokensdorf gegeben.

1.1 Rechtsgrundlagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Boldecker Land (wirksam seit dem 31.07.2002) ist für den Planbereich eine Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sowie „gemischte Bauflächen“ (M - § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) enthalten. Der aktuelle B-Plan enthält entsprechend den Darstellungen des wirksamen F-Planes als Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 BauNVO) und „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO). Für den Erweiterungsbereich erfolgt ebenfalls eine Festsetzung als „Mischgebiete“. Die Gemeinde hält somit das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ein.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

1.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die Gemeinde Bokensdorf liegt nördlich der Gemeinde Weyhausen (Sitz der Samtgemeinde), westlich der Gemeinde Jembke, im Osten des Landkreises Gifhorn
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch den hier vorhandenen Weg (Flurstück 21),
- im Osten durch die Grundstücksgrenze des Flurstückes 26,
- im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 25, 24/21, 24/29, 24/18, 22/23 und 22/22.
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 24/3, 22/1 und 22/24 zur K 28.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu ersehen.

1.3 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

Das **LROP 1994** wurde zum 09.05.2008 durch das **LROP 2008** ersetzt. Das **RROP 1995** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig ist mit Inkrafttreten des **RROP 2008** am **01.06.2008** außer Kraft getreten.

Die Gemeinde Bokendorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Besondere Entwicklungsaufgaben wurden auf die Gemeinde Bokendorf durch das **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig nicht übertragen. Westlich der Ortslage ist ein **Vorranggebiet für Ruhige Erholung in Natur und Landschaft - III 2.4 (4) [Z]** festgelegt. Hier ist teilweise auch ein **Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft III 1.4 (9) [G]** festgelegt. Weiter südlich davon befindet sich ein **Vorbehaltsgebiet für Erholung - III 2.4 (5)**, ein **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (6)** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials), das auch im Südosten der Ortslage anzutreffen ist und die Darstellung der **Regional bedeutsamen Sportanlage (GS=Golfsport) III 2.4 (14) [Z]**. Weiterhin befindet sich im Südosten auch ein **Vorbehaltsgebiet für Erholung - III 2.4 (5)**. Darüber hinaus ist im **RROP** für die **vorhandenen Waldflächen ein Vorbehaltsgebiet mit besonderer Schutzfunktion III 3 (3) [G]** dargestellt. Im Nordwesten und Nordosten befindet sich im **RROP** ein **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - III 2.1 (6)** (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials), das gleichzeitig als **Vorbehaltsgebiet Abwasserverwertungsfläche - IV 4 (3)** festgelegt ist. Für den Planbereich des B-Planes enthält das **RROP** keine besonderen Darstellungen, da es sich dabei um einen größtenteils bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt. Dabei sind die genauen Abgrenzungen sehr genau zu prüfen. Die Gemeinde liegt insgesamt innerhalb des im **RROP** festgelegten **Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung -III 2.5.2 (6)**.

Die Gemeinde ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, mittelständische gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe. Ein Teil der arbeitenden Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im Volkswagenwerk Wolfsburg. Der Rest ist tlw. nach Braunschweig und Gifhorn orientiert. Die Gemeinde ist über die **K 28**, die im **RROP** als **Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung - IV 1.4 (2)** festgelegt ist, sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht bei Weyhausen an die A 39.

Die Gemeinde Bokendorf hat z.Z. ca. 1.025 Einwohner.

*Nach den landesplanerischen Zielvorgaben müssen in Gebieten und an den Standorten mit der Festlegung **Vorranggebiete und Vorrangstandorte** und in deren Randbereichen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.*

*Bei **Vorbehaltsgebieten** sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei **Vorbehaltsgebieten** kann grundsätzlich die kommunale Planung ausgeübt werden; die Bedeutung muss jedoch im Rahmen der sachgerechten Abwägung berücksichtigt werden.*

Durch den Bebauungsplan werden die im **RROP** festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung in ihrer Bedeutung und Entwicklung nicht beeinträchtigt. Insofern ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Planung an diese Ziele angepasst ist (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.4 Planungskonzept und Planungsziele; ausdrückliche Entscheidung dazu, ob der Plan eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert

Die bisherige Planung für den Geltungsbereich beinhaltete Aussagen, die eine Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Inhalt hatten. Bei ordnungsgemäßer Durchführung des Planverfahrens hätten diese Änderungen auch in Kraft gesetzt werden können. Da jedoch erhebliche Rechtsmängel vorliegen, kann dies begonnene Verfahren nunmehr nur als Absichtserklärung gewertet werden.

Um das Planungsziel der Gemeinde erreichen zu können, ist der gesamte Planbereich zu untersuchen, damit insbesondere auch unter Beachtung der neuen Gesetzeslage (grundlegende Änderung des Planungsrechtes gegenüber dem Zeitpunkt zu dem der ursprüngliche Plan sowie dessen beabsichtigte Änderung auf den Weg gebracht wurden!) der B-Plan ordnungsgemäß zustandegebracht werden kann.. Insbesondere ist hierbei die Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage des Naturschutzrechtes zu nennen!

Nach den Vorgaben des UVPG (§ 3c Satz 1 und 2) bedarf es zu dem vorliegenden B-Plan keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen liegt die zulässige Grundfläche für den Erweiterungsbereich bei ca. 1.000 m². Somit liegt sie weit unter der in der Anlage 1 zur UVPG Liste Nr. 18.7.2 angeführten zulässigen GRZ von 20.000 m². Eine Eingriffsbilanzierung ist nach den Bestimmungen des Naturschutzrechtes erforderlich und wird daher im erforderlichen Umfang ausgeführt.

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1 Art der Nutzung

Durch den Bebauungsplan werden in dem Erweiterungsbereich „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO als Nutzungsart festgesetzt. Damit wird ist auch sicher gestellt, dass der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt wird und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Bokensdorf wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie den raumordnerischen Vorgaben gesichert ist. Für die übrigen Bereiche des B-Planes erfolgt nur die Änderung der ÖB. Planerische Änderungen auf der Grundlage des BauGB werden nicht durchgeführt.

2.2 Maß der Nutzung

Die im Erweiterungsbereich vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den im rechtsverbindlichen B-Plan getroffenen Festsetzungen. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer GRZ 0,4 wird damit begründet, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Im Übrigen entspricht dies den im restlichen B-Plan getroffenen Festsetzungen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden großzügig überbaubare Flächen ermöglicht, die eine angemessene Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken sicher stellen.

2.4 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Bauweise kann als landschaftscharakteristisch für die Gemeinde Bokensdorf bezeichnet werden und ist im rechtsverbindlichen B-Plan ebenfalls so geregelt.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die bereits vorhandene Straße „Willi-Müller-Ring“ und die „Grußendorfer Straße“ (K 28) sicher gestellt.

Im Planaufstellungsverfahren für den ursprünglichen B-Plan wurde durch den Straßenbaulastträger der K 28, dem Landkreis Gifhorn, der Hinweis gegeben, dass der B-Plan überwiegend außerhalb der OD an der freien Strecke liegt. Daher empfahl der Landkreis seinerzeit, nach in Krafttreten des B-Planes beim Landkreis die Verlegung der OD zu beantragen. Das ist leider nicht gemacht worden. Somit liegt der größte Teil des B-Planes außerhalb der OD. Die freie Strecke einer klassifizierten Straße, in vorliegenden Fall der K 28, dient nicht der verkehrlichen Erschließung von Baugrundstücken. Außerdem hätte im B-Plan die Bauverbotszone eingetragen werden müssen.

Der vorliegende Planentwurf wird nunmehr zum Anlass genommen die bei km 4,480 vorhandene OD nach km 4,742 (Einmündung des Weges nördlich des Baugebietes) zu versetzen. Somit werden auch in dieser Hinsicht ordnungsgemäße Zustände hergestellt. Die Kreisstraßenbauverwaltung hat mit Bescheid vom 31.05.2011 mitgeteilt, dass die Verlegung der OD durchgeführt wird. Die Verlegung der OD wurde mit Verfügung vom 03.06.2011 (Az.: 61/6610-14 K 28) angeordnet. Die Gemeinde hat am 16.06.2011 den Rechtsbehelfsverzicht erklärt. Somit sind die Voraussetzungen für eine zügige Verlegung der OD erfüllt.

2.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Als Nutzungsart wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Dabei nutzt die Gemeinde die Möglichkeiten der BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen im MI-Gebiet aus. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Begründet wird das damit, dass die Gemeinde der Auffassung ist, dass sich die ausgeschlossenen Nutzungen auf den Bestand in der Nachbarschaft des Baugebietes und auch innerhalb des Geltungsbereiches störend auswirken würden.

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 im MI-Gebiet. Durch die Regelung über die GRZ soll gewährleistet werden, dass so wenig Bodenfläche wie möglich versiegelt und damit dem Naturhaushalt auf Dauer entzogen wird. Das wird auch noch dadurch unterstrichen, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nicht zugelassen wird. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten. Begründet wird dies damit, dass die Gemeinde insofern auch den Vorgaben nach dem Baugesetzbuch nachkommt und damit dem Minimierungs- und Vermeidungsprinzip nach § 1 a BauGB Rechnung trägt. Dennoch wird durch diese Regelung eine angemessene bauliche Nutzung auf den Grundstücken ermöglicht.

Die Festsetzung, dass im MI-Gebiet bei Einzelhausbebauung nur maximal zwei Wohnungen (§ 9 Abs. Nr. 6 BauGB), wird damit begründet, dass durch zu dichte Belegung der Wohngebäude die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sich erhöht, was sich durch eine größere Versiegelung negativ auf das Baugebiet auswirken würde.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Mindestgröße für Wohnbaugrundstücke wird damit begründet, dass hier keine zu kleingeschnittenen Grundstücke entstehen sollen, die sich dann nicht in die gewachsene Struktur des Ortsbildes von Bokendorf einfügen würden.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die vorgesehenen Regelungen dazu geeignet sind, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

2.7 Versorgung, Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Trinkwasser, elektrische Energie, Erdgas und Telekommunikation vorgesehen und auch möglich. Alle dafür notwendigen Leitungsführungen sind unterirdisch vorzunehmen.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation gesammelt und der Kläranlage der Samtgemeinde Boldecker Land zugeleitet und dort gereinigt.

Das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden. Dabei ist insbesondere auch die Versickerungsmöglichkeit bezüglich des Grundwasserstandes und des anstehenden Bodens zu prüfen. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die ATV-Arbeitsblätter hingewiesen.

2.8 Grünordnung

Für den Erweiterungsbereich wird die erforderliche Eingriffsregelung erarbeitet. Das Ergebnis wird, soweit erforderlich, in den B-Plan übernommen.

2.9 Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

Nach bisherigen Erkenntnissen ist es nicht erforderlich, Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen auf der Grundlage des BauGB vorzunehmen.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Da das Baugebiet nach Verlegung der OD nicht mehr an der freien Strecke der K 28 liegt, ist die Eintragung der Bauverbotszone im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die „Baubeschränkungszone“ ist nicht in den Planentwurf einzutragen, da das Planaufstellungsverfahren in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger durchgeführt wird.

Das Erfordernis für weitere nachrichtlich Übernahmen sind zurzeit nicht erkennbar.

3. Immissionsschutz

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch ihre planerischen Entscheidungen für die vorhandenen sowie der künftigen Baugrundstücke keine Belastungen zu erwarten sind, die eine genauere Untersuchung (z.B. Schalltechnisches Gutachten) erforderlich machen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nördlich und östlich des Plangebietes weiterhin landwirtschaftliche Nutzung sowie Abwasserverregnung stattfinden wird und von daher in diesen Bereichen auch mit möglichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben zeitweilig gerechnet werden muss.

4. Brandschutz

Die in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Zur Sicherung des vorbeugenden Brandschutzes ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer maximalen Entfernung von 70,00 m zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und der Wasserverband Vorsfelde zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

5. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

6. Kreisarchäologie

Nach den Wissen der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250 000,00 € belegt werden.

7. ÖPNV

Eine Anpassung bzw. Änderung der vorhandenen Einrichtungen des ÖPNV wird durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

8. Natur- und Landschaftsschutz

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Bokensdorf beabsichtigt, den B-Plan „Östlich der K 28“ zu ändern, indem auf einer Fläche von ca. 3.000 m² ein Teilbereich als MI-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 und angrenzend Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

8.2 Fachplanungen

Zu beachten ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Stand 1994). Die Darstellungen enthalten keine planungsrelevanten Hinweise.

8.3 Lage

Die Gemeinde Bokensdorf liegt ca. 4 km nördlich von Weyhausen im Landkreis Gifhorn.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich östlich der K 28.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 4,74 ha. Baulich genutzt werden derzeit bereits ca. 4,44 ha, so dass der Änderungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 0,30 ha angegeben werden kann.

Das Plangebiet wird der Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ zugeordnet.

8.4 Untersuchungsumfang und -raum

Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang resultiert aus den rechtlichen Bestimmungen

- des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29. 7. 2009,
- des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. 2. 2010,
- der Richtlinie 92/43/EWG vom 21. 5. 1992 (FFH-Richtlinie) und
- der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Relevant sind demnach folgende Bestandesaufnahmen/Erfassungen (auch in Anlehnung an die Empfehlungen des Informationsdienstes Naturschutz Niedersachsen 1/94):

- Biototypen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB keine Hinweise auf weiteren Erfassungsbedarf aufgrund der vorgefundenen Biotopausstattung gegeben.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Darstellung der Biototypen bleibt im Wesentlichen auf die Plangebietsfläche begrenzt. Bei der Beschreibung der anderen Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild) wird die nähere Umgebung mit in die Betrachtungen einbezogen.

8.5 Bestandserfassung und -bewertung

Methodik der Bestandserfassung

Unter Bestand wird der Ist-Zustand der Schutzgüter des Naturhaushaltes (Biotoptypen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung) vor der Durchführung des Vorhabens (Eingriff) verstanden.

Tabelle 1 beinhaltet die Übersicht der Bestandserfassungsmethoden gegliedert nach Schutzgütern.

Tab. 1: Methoden der Bestandserfassung gegliedert nach Schutzgütern

Schutzgut	Erfassungsmethode
Arten- und Lebensgemeinschaften	flächendeckende Erfassung der räumlichen Lage und Verbreitung aller Biotoptypen in mindestens 2 Begehungen des gesamten Untersuchungsraumes Auswertung der Darstellungen des Landschaftsrahmenplans (1994), flächendeckende Biotopkartierung im Maßstab 1:1.000 anhand der Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (2010, 2011), Auswertungen von Luftbildern (Google und Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2008)
Boden	Auswertung des Landschaftsrahmenplans (1994), Daten der digitalen Bodenkarte Niedersachsens (1997)
Wasser	Auswertung des Landschaftsrahmenplans (1994), Ableitung aus den Daten der digitalen Bodenkarte Niedersachsens (1997)
Luft/Klima	Auswertung des Landschaftsrahmenplans (1994), Erkenntnisse aus der flächendeckenden Biotoptypenkartierung (2010/2011)
Landschaftsbild	Auswertung des Landschaftsrahmenplans (1994), Erkenntnisse aus der flächendeckenden Biotoptypenkartierung sowie zusätzliche Erfassung bei Vor-Ort-Kartierungen (2010/2011)

Methodik der Bestandesbewertung

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt anhand des „NLÖ-Modells“ (nach Breuer) (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/1994 und ergänzend 2/2002).

Darin ist für jedes Schutzgut in Abhängigkeit von verschiedenen Kriterienausprägungen eine entsprechende Wertstufe vorgesehen.

Tab. 2: Kriterien und Werteskala für die Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	verwendete Kriterien	Werteskala
Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)	Naturnähe, Gefährdung Seltenheit, Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Regenerationsfähigkeit	kardinal in der Bedeutung abfallend V = von besonderer Bedeutung, IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, III = von allgemeiner Bedeutung, II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, I = von geringer Bedeutung
Boden/Wasser	Natürlichkeitsgrad	ordinal in der Bedeutung abfallend 1 = von besonderer Bedeutung, 2 = von allgemeiner Bedeutung, 3 = von geringer Bedeutung
Luft/Klima	Natürlichkeitsgrad	2 = von Bedeutung 3 = von geringer Bedeutung
Landschaftsbild	naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit	1 = von besonderer Bedeutung, 2 = von allgemeiner Bedeutung, 3 = von geringer Bedeutung

8.6 Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

Nachfolgend dargestellte Biotoptypen wurden für den direkt zu überplanenden Bereich bei den Kartierarbeiten Mitte September 2010 sowie Anfang April und Mitte Juni 2011 angetroffen und entsprechend den Vorgaben des Niedersächsischen Kartierschlüssels (Drachenfels, 2011) zugeordnet:

Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze stocken auf ca. 10 m Breite zumeist standortgerechte, mittelalte Bäume, wie Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Gemeine Birken (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Aspe (*Populus tremula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als dicht geschlossener linienförmiger Gehölzbestand.

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze, inmitten der ca. 25 m breiten Fläche, befindet sich ein Erdwall mit der Vegetation eines artenarmen Scherrasens. Diese Vegetation wird auch auf den Umgebungsflächen des Walls angetroffen. Bestimmend sind Süßgräser und ruderale Arten. Auf dem Wall sehen einige junge Gemeine Birken.

Bewertung (WE ... Wertstufe)

- sonstiger standortgerechter Gehölzbestand aus überwiegend Stiel-Eiche und Gemeiner Birke (HPS)
- artenarmer Scherrasen (GRA):

WE III
WE I

Fauna

Faunistische Beobachtungen konnten während der Kartierungen nicht gemacht werden.

8.7 Geologie und Boden

Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande, woraus sich als Bodentyp ein Podsol entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), der als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

Unter den auflagernden Sanden mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 2-3 m befinden sich Geschiebelehme, die als „Staukörper“ in Hinsicht auf Oberflächenwasserabfluss und Versickerungsfähigkeit des Bodens fungieren.

Bewertung

Eine aktuelle, intensive Bodennutzung liegt im direkten Änderungsbereich nicht vor, so dass die Bodenverhältnisse als gering anthropogen beeinflusst bezeichnet werden können.

Wertstufe: 1-2 (von besonderer bis mittlerer Bedeutung)

8.8 Wasser**Grundwasser**

Die Höhe des 1. Grundwasserleiters ist in den Änderungsbereichen ca. 1-2 m unter Flur zu erwarten, dort, wo die Geschiebelehme flächig anstehen.

Die mittlere bis hohe Pufferkapazität der Böden über dem flächendeckend anzunehmenden Grundwasserstock lassen auf eine mittlere Gefahr des Nährstoffeintrages in und der Verschmutzung des Grundwassers schließen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird für die Landschaftseinheit „Süd-Ostheider Sandgebiet“ mit Werten von 200 bis 300 mm/Jahr im LRP angegeben.

Bewertung

Bei den hier vorliegenden Verhältnissen besteht aufgrund der Bodeneigenschaften prinzipiell ein geringes Risiko des Schadstoffeintrages in das Grundwasser.

Wertstufe: 1-2 (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung)

8.9 Klima

Die Plangebietsfläche liegt im Nordosten der Gemeinde Bokensdorf angrenzend an Ackerflächen. Aufgrund der großzügigen Durchgrünung der Wohngebietsflächen können ausgeglichene, mikroklimatische Verhältnisse angenommen werden.

Bewertung

Insgesamt sind die klimatischen Verhältnisse wenig beeinträchtigt. Lediglich bei anstehenden Ostwinden kann es zu Immissionen von Schadstoffen aus den Produktionsstätten von Wolfsburg kommen. Durch das Vorhaben wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima vorbereitet.

8.10 Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung

Das Landschaftsbild ist durch eine kompakte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern geprägt, die durch eine entsprechende Gehölzpflanzung von der freien Landschaft optisch abgegrenzt werden.

Bewertung

Die landschaftstypische Eigenart, Vielfalt und Schönheit ist bereits weitestgehend überprägt. Derartige, neue Baugebiete befinden sich in jeder Ortslage im Landkreis Gifhorn.

Durch das Vorhaben wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung vorbereitet.

8.11 Naturschutzrechtlicher Schutzstatus**Flächen**

Schutzgebiete nach §§ 16 bis 22 sowie § 24 und 25 des (NAGBNatSchG) werden durch das Vorhaben nicht berührt.

8.12 Konfliktanalyse / Schutzgutbezogene Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die Änderung des B-Planes „Östlich der K 28“ wird die teilweise bauliche Nutzung von bis dato als Scherrasen genutzter Flächen vorbereitet.

Folgende Beeinträchtigungen werden durch die geplante Nutzungsänderung (Ausweisen einer MI-Fläche auf ca. 1.960 m²) hervorgerufen:

Biotope (Arten- und Lebensgemeinschaften)

anlagebedingt

- ◆ Überplanen von artenarmen Scherrasen

Boden

anlagebedingt

- ◆ Bodenversiegelung,
- ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes

Wasser

anlagebedingt

- ◆ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Oberflächenwasserverdunstung

Klima

baubedingt

- ◆ erhöhter Abgasausstoß durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr während der Bauzeit

8.13 Konfliktminderung

Eine Konfliktminderung der zu erwartenden bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen ist nur begrenzt möglich. Anzustreben ist:

Biotope

östlicher und nördlicher Teilbereich des Plangeltungsbereichs

- ◆ Erhalt des Gehölzbestandes in der Funktion einer Schutzpflanzung gegenüber der Abwasserverregnung; Anlage einer 10 m breiten Schutzpflanzung auf der Nordseite der neu festgesetzten MI-Fläche, südlich des Weges.

Wasser

- ◆ weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort durch Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- ◆ Gebot im B-Plan der Verwendung von Rasengittersteinen für Auf- und Zufahrten (Stellplätze von Fahrzeugen sollten vollversiegelt werden),

Boden

- ◆ Beachtung einschlägiger DIN-Normen zum Schutz des Bodens sowie Beachtung der Vorsorgewerte der BBodSchG und der BBodSchVO,
- ◆ Verzicht auf bodengefährdende Betriebsstoffe.

8.14 Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Konflikte

Durch die weitere bauliche Nutzung werden 3.042 m² artenarmer Scherrasen (GRA) dauerhaft beseitigt, überplant und nachfolgend teilweise baulich genutzt.

8.15 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Das Vorhaben bedingt die erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser.

Hinsichtlich des Klimas und des Landschaftsbilds sind Veränderungen der gegebenen Bedingungen ohne erheblichen Wertstufenverlust zu erwarten.

Durch geeignete, räumlich und zeitnah zum Vorhaben ausgeführte, landschaftspflegerische Maßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

8.16 Landschaftspflegerische Maßnahmen**Vermeidung (nach § 13 und 15, Abs. 1 BNatSchG)****Erhalt von Strukturen**

Der Gehölzbestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten (**Maßnahmen V 1**).

*Das anfallende Oberflächenwasser sollte vollständig auf den privaten Grundstücken versickert werden (**Maßnahme V 2**, nicht in Karte 2 dargestellt).*

Kompensation**Ausgleich (nach § 15, Abs. 2 BNatSchG)**

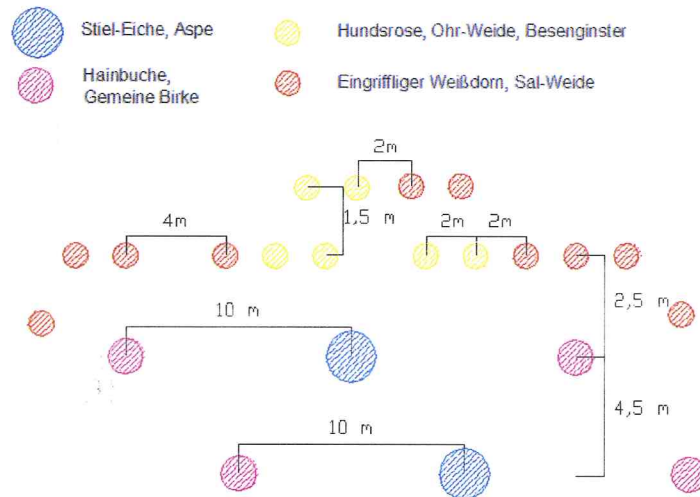
Alle geplanten Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich der Flurstücke 22/3 und 23/19 (Gemarkung Bokensdorf) durchzuführen.

Entlang der Gehölzkante ist auf einer Länge von ca. 28 m eine 10 m breite Strauch-Baumhecke anzulegen (Flächengröße ca. 280 m²), die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in eine 10 m breite Strauchhecke übergeht (Flächengröße ca. 800 m²) (**Maßnahmen A 1 und A 2**).

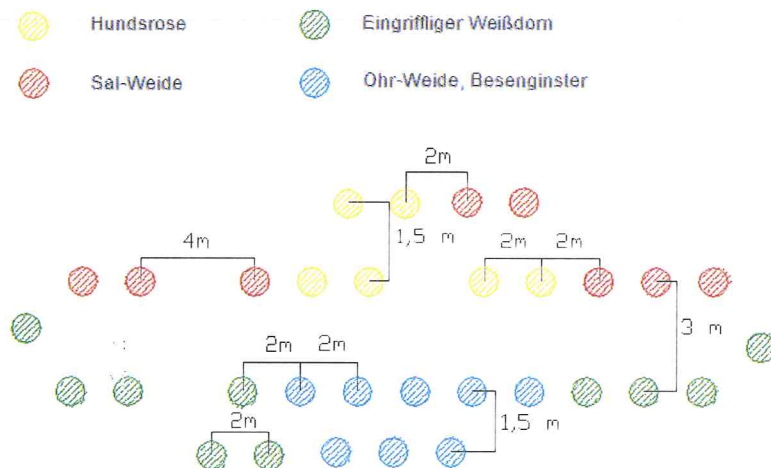
Für alle Ausgleichsmaßnahmen werden folgende Strauch- und Baumarten empfohlen:

Aspe (Populus tremula),
 Feld-Ahorn (Acer campestre),
 Gemeine Birke (Betula pendula),
 Eberesche (Sorbus aucuparia),
 Stiel-Eiche (Quercus robur),
 Hundsrose (Rosa canina),
 Sal-Weide (Salix caprea),
 Besenginster (Cytisus scoparius),
 Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
 Ohrweide (Salix aurita)
 Heister, 2*v, Höhe 80-100 cm bzw. 2-j. v. Sämling, Höhe 70-100 cm

Mögliches Pflanzschema zu A 1 (Strauch-Baumhecke auf 10 m Breite):



Mögliches Pflanzschema zu A 2 (Strauchhecke auf 10 m Breite):

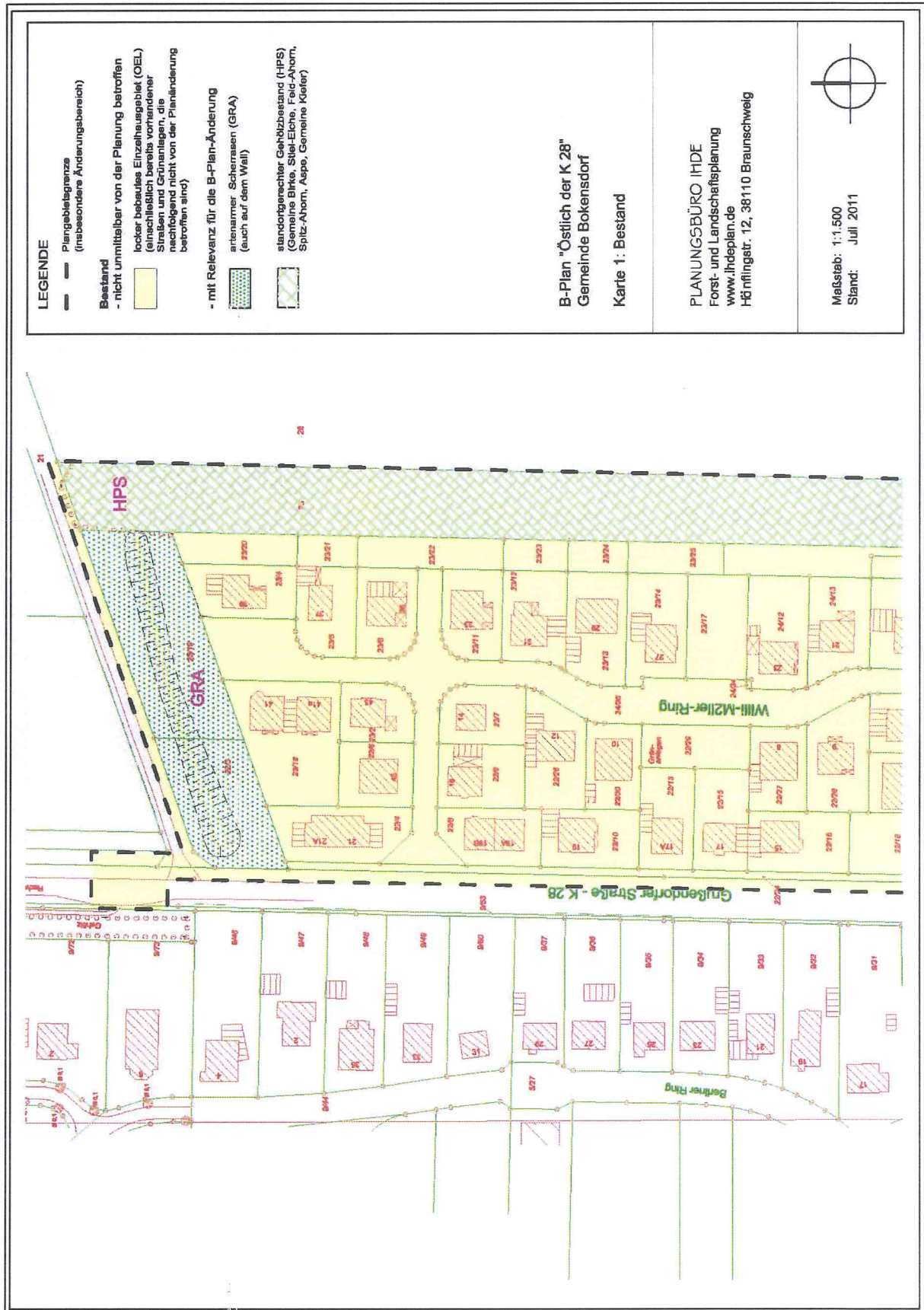


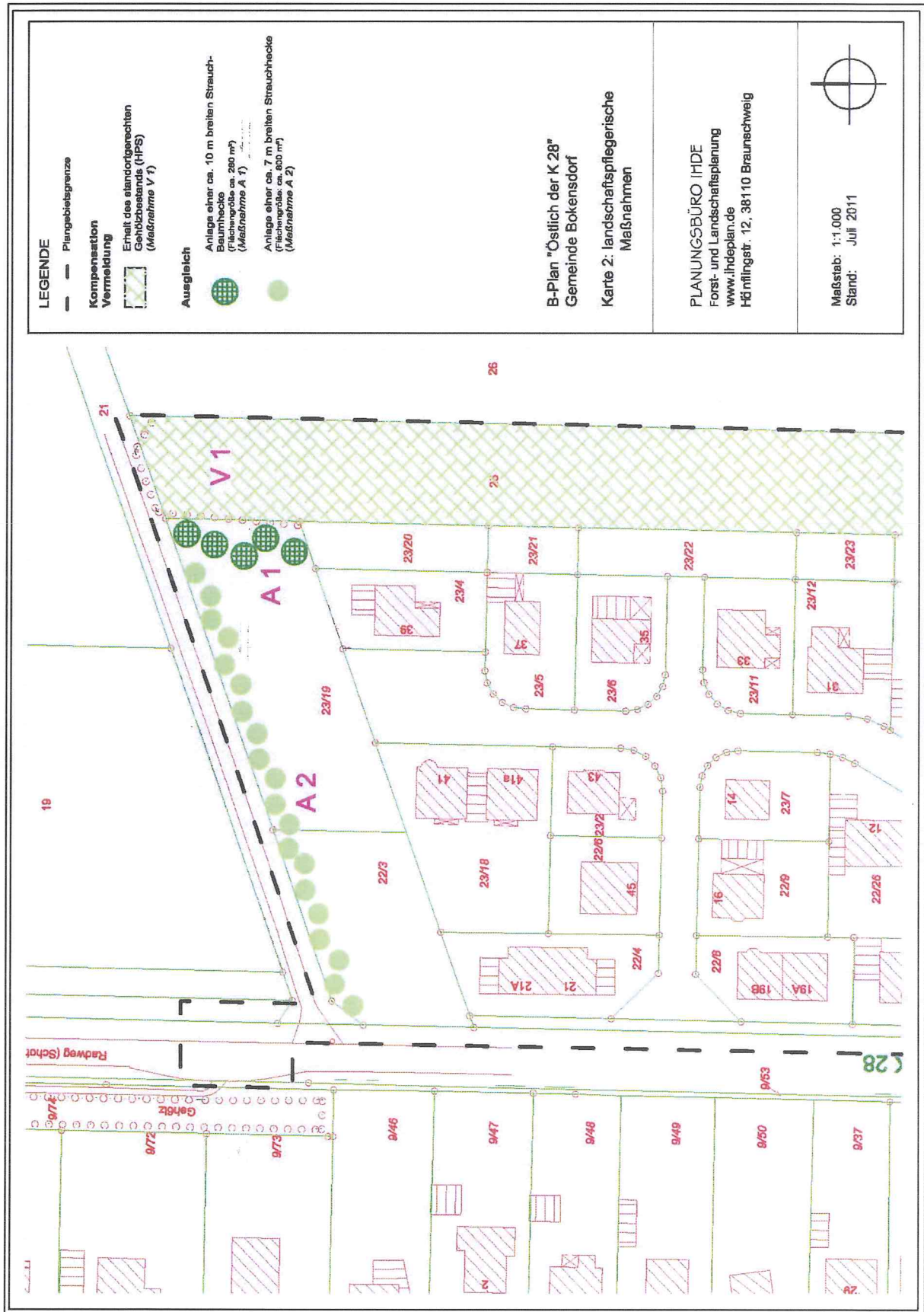
In der nachfolgenden Tabelle sind Eingriff und Ausgleich balanziert.

8.17 Eingriffsbilanzierung

Tab. 3: Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich (in Anlehnung an BREUER, 1994)

schutzgut- bezogene Funktionsbe- ein- trächtigung	Ausprägung, Größe, Wert der betroffenen Fläche	voraussichtliche nachhaltige Beeinträchtigung	Vorkehrungen der Vermeidung von Beeinträchtigunge n	Ausgleichsmaßnahmen
Boden	3.042 m ² physikalisch veränderter Boden (Wertstufe 1-2)	Versiegelung des Bodens auf mindestens 785 m ² vorher: Wertstufe 1-2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung		Anlage einer Strauchhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf ca. 800 m ² , dadurch dauerhafte Entwicklung natürlicher Bodenverhältnisse mit positiver Wirkung auf die Grundwasserqualität (Maßnahme A 2)
Wasser Grund- u. Oberflächenwa- sser	mögliche Verringerung der Grundwasser- neubildungsrate auf ca. 785 m ² (Wertstufe 1-2)	geringere Versickerung von Niederschlägen durch Flächenversiegelung und Ableitung von Oberflächenwasser vorher: Wertstufe 1-2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	vollständige Ver- sickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken (Maßnahme V 2)	Anlage einer Strauchhecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf ca. 800 m ² , dadurch dauerhafte Entwicklung natürlicher Bodenverhältnisse mit positiver Wirkung auf die Grundwasserqualität (Maßnahme A 2)
Biotop-/ Arten- und Lebens- gemeinschaften	erhebliche Veränderung der Biotopstruktur auf mindestens 785 m ² Biotop mit der Wertstufe I	Veränderung der Biotopstruktur auf mindestens 783 m ² (mögliche Versiegelungsfläche) vorher: Wertstufe I nachher: Wertstufe 0 erhebliche Beeinträchtigung	Erhalt des Gehölzes entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Maßnahme V 1)	Anlage einer Strauch-Baumhecke entlang der Gehölzgrenze auf ca. 280 m ² (Maßnahme A 1)
Luft/Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung			
Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung			





Teil B Begründung zu der örtlichen Bauvorschrift (ÖB)

1. Anforderungen an die Gestaltung

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann die Gemeinde für die Gestaltung baulicher Anlagen für bestimmte Bereiche ihres Gemeindegebietes einen Rahmen setzen (§ 56 NBauO). Von dieser gesetzlichen Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Begründet wird dies damit, dass durch die in der ÖB vorgesehenen Mindestanforderungen an gestalterische Zielaussagen erreicht werden soll, dass Gebäude entstehen, die sich auch von der äußeren Gestalt in die Ortslage von Bokensdorf einfügen und somit das Ortsbild nicht negativ beeinflussen. Dabei wird den Bauherrn weitestgehend eine großzügige Gestaltungsfreiheit für ihre Vorhaben eingeräumt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes „Östlich der K 28“. Er ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

3. Material, Form und Neigung der Dächer

Es wird ein Rahmen dahin gehend gesetzt, dass für die Hauptgebäude geneigte Dächer einer Neigung von 30° bis 45° mit Dachmaterialien in rotbraunen Farbtönen zulässig sein sollen, wie sie für die Ortschaft Bokensdorf typisch sind. Das Flachdach wird für Nebeneinrichtungen (Garagen und Nebenanlagen) zugelassen., wobei hierfür auch begrünte Dächer ausdrücklich zugelassen werden.

4. Ausnahmen

Die Entwicklungen auf dem Sektor der alternativen Energiegewinnung sollen durch die Regelungen der ÖB nicht eingeschränkt werden. Daher werden die Ausnahmen für Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen, ausdrücklich zugelassen.

5. Baustoffe

Der Ausschluss einiger Materialien wird damit begründet, dass bei Verwendung der ausgeschlossenen Materialien sich dies negativ auf das Ortsbild auswirken würde.

6. Ordnungswidrigkeiten

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nieders. Bauordnung (NBauO) begründet.

Teil C Umweltbericht

1. Beschreibung der Planung

Die Gemeinde Bokensdorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat sie keine besonderen Entwicklungsaufgaben wahrzunehmen. Die Gemeinde hat jedoch nach den Vorgaben des BauGB die Aufgabe, durch bauleitplanerische Schritte die Schaffung von ausreichend Wohnraum zu ermöglichen, damit die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht und damit auch die Bevölkerungsentwicklung gesichert wird.

Der Landkreis Gifhorn hatte mit Schreiben vom 03.04.2008 die Gemeinde darauf hingewiesen, dass verschiedene Bebauungsplanverfahren in der Gemeinde nicht ordnungsgemäß zustandegekommen bzw. zum Abschluss gebracht worden sind.

Das Büro *ArGoPlan*, Gifhorn, hatte daraufhin die Vorgänge geprüft und ist dabei zu der Auffassung gelangt, dass u.a. der B-Plan „Östlich der K 28“ mit ÖB, 1. Änderung keine Rechtskraft erlangt hat. Es

bestand die Planungsabsicht mit dieser Änderung die ÖB zu ändern. Der ursprüngliche B-Plan „Östlich der K 28“ mit ÖB wurde mit Bekanntmachung vom 30.07.1999 gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft gesetzt.

Nunmehr beabsichtigt die Gemeinde die seinerzeit fehlgeschlagene Änderung der ÖB durchzuführen wobei gleichzeitig eine schon seit längerem beabsichtigte geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden mit einbezogen werden soll.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Außerdem sollen durch diesen B-Plan die in der Vergangenheit entstandenen Planungsfehler geheilt werden. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planungserfordernis - § 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis ist nach Auffassung der Gemeinde für diesen Bereich der Ortslage von Bokensdorf gegeben.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die bisherige Planung für den Geltungsbereich beinhaltete Aussagen, die eine Änderung der Örtlichen Bauvorschrift zum Inhalt hatten. Bei ordnungsgemäßer Durchführung des Planverfahrens hätten diese Änderungen auch in Kraft gesetzt werden können. Da jedoch erhebliche Rechtsmängel vorliegen, kann dies begonnene Verfahren nunmehr nur als Absichtserklärung gewertet werden.

Um das Planungsziel der Gemeinde erreichen zu können, ist der gesamte Planbereich zu untersuchen, damit insbesondere auch unter Beachtung der neuen Gesetzeslage (grundlegende Änderung des Planungsrechtes gegenüber dem Zeitpunkt zu dem der ursprüngliche Plan sowie dessen beabsichtigte Änderung auf den Weg gebracht wurden!) der B-Plan ordnungsgemäß zustandegebracht werden kann.. Insbesondere ist hierbei die Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage des Naturschutzrechtes zu nennen!

Nach den Vorgaben des UVPG (§ 3c Satz 1 und 2) bedarf es zu dem vorliegenden B-Plan keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen liegt die zulässige Grundfläche für den Erweiterungsbereich bei ca. 1.000 m². Somit liegt sie weit unter der in der Anlage 1 zur UVPG Liste Nr. 18.7.2 angeführten zulässigen GRZ von 20.000 m². Eine Eingriffsbilanzierung ist nach den Bestimmungen des Naturschutzrechtes erforderlich und wird daher im erforderlichen Umfang ausgeführt.

1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Verfahren zur Aufstellung des aktuellen B-Planes wird zum Einen erforderlich, weil die bestehende ÖB geändert werden soll und zum Anderen weil eine geringfügige Erweiterung durchgeführt wird. Insofern entwickelt die Gemeinde den B-Plan aus der Darstellung des wirksamen F-Planes der Samtgemeinde Boldecker Land und dem rechtsverbindlichen B-Plan. Von daher kann eine anderweitige Planung an anderer Stelle der Ortslage von Bokensdorf nicht in Betracht kommen.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan werden in dem Erweiterungsbereich „Mischgebiete“ (§ 6 BauNVO als Nutzungsart festgesetzt. Damit wird ist auch sicher gestellt, dass der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt wird und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend der von Bokensdorf wahrzunehmenden Verpflichtungen aus dem BauGB sowie den raumordnerischen Vorgaben gesichert ist. Für die übrigen Bereiche des B-Planes erfolgt nur die Änderung der ÖB. Planerische Änderungen auf der Grundlage des BauGB werden nicht durchgeführt.

Die im Erweiterungsbereich vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den im rechtsverbindlichen B-Plan getroffenen Festsetzungen. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung einer GRZ 0,4 wird damit begründet, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Im Übrigen entspricht dies den im restlichen B-Plan getroffenen Festsetzungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden großzügig überbaubare Flächen ermöglicht, die eine angemessene Gestaltungsfreiheit auf den Grundstücken sicher stellen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Bauweise kann als landschaftscharakteristisch für die Gemeinde Bokendorf bezeichnet werden und ist im rechtsverbindlichen B-Plan ebenfalls so geregelt.

2 Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

2.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltprüfung wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nähere Umgebung begrenzt durchgeführt.

Inhaltlich wird die Eingriffsregelung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan bzw. als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Eingriffsregelung (Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz)

Die Erfassung der Biotoptypen (Arten- und Lebensgemeinschaften) erfolgt nach den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLO) nach dem Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels, 1994.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Flächenbilanzierung und Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich in Anlehnung an BREUER durchgeführt

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandesaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

Betrachtung finden mögliche Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden, die Veränderung des bisherigen Wohnumfeldes und die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Bokendorf, östlich der K 28. Beabsichtigt ist, die bisher bereits bestehende Bebauung mit Einfamilienhäusern innerhalb des Geltungsbereichs auf ca. 3.000 m² im Norden als Mischgebiet zu erweitern.

Derzeit befinden sich auf der benannten Fläche ein artenarmer Scherrasen sowie ein aufgeschütteter Erdwall, dem allerdings keine Funktion als „Lärmschutzwall“ zugeordnet werden kann.

Bewertung

Beeinträchtigungen des bisherigen Wohnumfeldes bzw. der Erholungsfunktion werden durch das Vorhaben nicht begründet.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regeln insbesondere den Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Lebensräume sind zu bewahren, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen.

Im Wesentlichen ist der Plangeltungsbereich durch Einfamilienhäuser mit neuzeitlichen Ziergärten geprägt. Die grundlegende Ausweisung als Wohn- und Mischgebiet bleibt erhalten.

Änderungen sind im nördlichen Bereich durch Erweiterung der Mischgebietsfläche geplant, auf der derzeit ein artenarmer Scherrasen anzutreffen ist. Bestimmend sind verschiedene Süßgräser und einige ruderale Arten. Die Rasenfläche wird intensiv bewirtschaftet (mehrmals jährlich gemäht). Auf dem Erdwall stocken einige Gemeine Birken, die aus Anflug hervorgegangen sind.

Begrenzt ist diese Fläche im Osten durch einen standortgerechten Gehölzbestand, der auf 10 m Breite mit Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Gemeinen Birken (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Aspe (*Populus tremula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) angelegt worden ist und im Westen durch die Straßenführung der K 28.

Tierarten konnten im Bereich des Scherrasens/Wall bei den Vor-Ort-Karterungen nicht festgestellt werden.

Bewertung

Die angestrebte Erweiterung der Mischgebietsfläche mit einer GRZ von 0,4 mit Verlust an Offenbodenflächen und entsprechender Vegetation stellt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften dar.

3.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Das Bodenmaterial ist pleistozänen Ursprungs und stammt aus glazifluviatilen Ablagerungen. Geologisch sind das Sande, woraus sich als Bodentyp ein Podsol entwickelt hat (digitale Bodenkarte Niedersachsens, 1997), der als gering nährstoffversorgt eingestuft werden kann.

Unter den auflagernden Sanden mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 2-3 m befinden sich Geschiebelehme, die als „Staukörper“ in Hinsicht auf Oberflächenwasserabfluss und Versickerungsfähigkeit des Bodens fungieren.

Bewertung

Aktuell liegt, abgesehen von mehrmaligem jährlichen Mähen, eine intensive Bodenbearbeitung im direkten Änderungsbereich nicht vor, so dass die Bodenverhältnisse als gering anthropogen beeinflusst bezeichnet werden können.

Die Flächenversiegelung stellt eine nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14, Abs. 1 BNatSchG dar und ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Höhe des 1. Grundwasserleiters ist im Änderungsbereich ca. 2 m unter Flur zu erwarten, dort, wo die Geschiebelehme flächig anstehen.

Die mittlere bis hohe Pufferkapazität der Böden über dem flächendeckend anzunehmenden Grundwasserstock lassen auf eine mittlere Gefahr des Nährstoffeintrages in und der Verschmutzung des Grundwassers schließen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird für die Landschaftseinheit „Süd-Ostheider-Sandgebiet“ mit Werten von 200 bis 300 mm/Jahr im LRP des Landkreises Gifhorn angegeben.

Bewertung

Die Versiegelung von Flächenanteilen verringert die Grundwasserneubildungsrate, so dass ein Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14, Abs. 1 BNatSchG vorbereitet wird, der zu kompensieren ist.

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

3.1.5 Schutzgut Luft/Klima

Die Plangebietsfläche liegt im Nordosten der Gemeinde Bokensdorf angrenzend an Ackerflächen. Aufgrund der großzügigen Durchgrünung der Wohngebietsflächen können ausgeglichene, mikroklimatische Verhältnisse angenommen werden.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation entstehen durch das Vorhaben nicht.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch eine kompakte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern geprägt. Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorhandene Gehölzpflanzung grenzt die Bebauung optisch von der freien Landschaft ab.

Bewertung

Durch die geplante Erweiterung des Mischgebietsfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft vorbereitet.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung (architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze) zu verstehen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind derartige Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

3.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, entsprechende Verlagerungseffekte und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten.

Durch die Versiegelung von Boden wird neben der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch erhöhte Oberflächenwasserverdunstung auch Lebensraum für die derzeit auf der Fläche angesiedelten Tier- und Pflanzenarten vernichtet bzw. dieser verändert. Prognostisch bleiben die Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche begrenzt.

Bewertung

Eine Ausweitung der Auswirkungen bzw. eine Verstärkung der Effekte, über die Flächen des unmittelbaren Geltungsbereiches hinaus, ist nicht zu erwarten.

3.1.9 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Bewertung

Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

3.1.10 Emission, Abfälle, Abwässer

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt Vor-Ort.

Abfälle wie Hausmüll, Papier und Kunststoffe werden durch die Haushalte getrennt, so dass eine geregelte und turnusmäßige Entsorgung von Biomüll, Wertstoffen und sonstigen Müll durch den Landkreis ermöglicht wird. Dadurch ist gewährleistet, dass eine Belästigung durch Geruchsemission weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Die Abwässer werden über die Kanalisation abgeführt und ordnungsgemäß gereinigt.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen von ungenügend entsorgten Abfällen und Abwässern bzw. der Verwendung von Kohlendioxid intensiven Heizmaterialien sind bei ordnungsgemäßer Beachtung staatlicher Auflagen nicht zu erwarten.

3.1.11 Nutzung und Umgang mit Energie

Als Heizmaterial ist für die kleine zu bebauende Fläche Erdgas vorzusehen und der ausschließliche Gebrauch von CO₂-intensiven Feuerungsmitteln (Kohle) auszuschließen bzw. auf die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der geltenden Emissionsgrenzwerte hinzuweisen. Durch planungsrechtlich zu unterstützende Festsetzungen ist die Erzeugung von Energie aus alternativen Quellen zu ermöglichen.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen, die eine Nutzung von erneuerbaren Energien verhindern bzw. diese ausschließen, sind aufgrund der Planunterlagen nicht zu erwarten.

3.1.12 Umweltrelevante Planungen

Zu beachten ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Stand 1994). Die Darstellungen enthalten keine planungsrelevanten Hinweise.

Bewertung

Umweltrelevante Planungen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

3.1.13 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben werden voraussichtlich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser (Grundwasser) erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt.

Durch entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen und textliche Festsetzungen, die insbesondere den Erhalt des standortgerechten Gehölzbestandes sowie die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs beinhalten, können die negativen Umweltauswirkungen der flächigen Bebauung weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden..

3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die angestrebte Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die vorrangig die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Wasser (Grundwasser) betreffen.

Im Zuge der Planrealisierung sind Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen, die geeignet erscheinen, die benannten Beeinträchtigungen zu kompensieren.

3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde über einen längeren Zeitraum hinaus, die derzeit vorgefundene Situation – artenarmer Scherrasen mit aufgeschüttetem Erdwall – bestehen bleiben. Aus Sicht des Naturschutzes wären bei Aussetzen der Bewirtschaftung (mehrmals jährliches Mähen) das sukzessive Ankommen von Pioniergehölzen im Bereich des Walls und die Entwicklung eines artenreichen Scherrasens bzw. einer ausdauernden Ruderalflur wahrscheinlich.

Die beschriebenen erheblichen, bedingt durch Überbauung von Flächen mit Erweiterung als Mischgebiet hervorgerufenen Beeinträchtigungen würden nicht auftreten.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche und damit nachhaltige Beeinträchtigungen sind auf Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BNatSchG darzustellen und um notwendige Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu ergänzen.

Daraus ergeben sich Forderungen, die im Sinne umweltbezogener Zielstellungen Tätigkeiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege bedürfen.

Nachfolgende Beeinträchtigungen sind durch das Planvorhaben zur Änderung des B-Planes „Östlich der K 28“ in der Gemeinde Bokensdorf zu erwarten:

- ◆ Beeinflussung der gewachsenen Tier- und Pflanzenwelt und
- ◆ Versiegelung des Bodens mit Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch Biotopumwandlung.

3.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Nachteilige Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren können innerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Anlage einer 7 m breiten Heckenpflanzung sowie einer 10 m breiten, östlich des bereits vorhandenen Gehölzstreifens vorgelagerten Strauch-Baumhecke ausgeglichen werden.

3.3.2 Schutzgut Boden

Auf die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sollte der B-Plan mit folgenden Festsetzungen, die insbesondere das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- ◆ Einhalten der im B-Plan festgesetzten GRZ und
- ◆ extensiv Pflege der Flächen, die für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen des Schutzgutes Wasser kann der Bebauungsplan gleichlautend mit Maßnahmen des Schutzgutes Boden reagieren.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Landesplanerischen Zielvorstellungen entsprechend, bietet sich in einem bereits vorhandenen Wohn- und Mischgebiet die weitere bauliche Verdichtung an, so dass diese einer Neuausweisung von Baugebieten grundsätzlich vorzuziehen ist.

Die damit verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vergleichsweise gering, wodurch der Standort für eine Erweiterung der Bebauung geeignet ist.

Planinhalt

Im vorliegenden B-Plan werden die baulichen Möglichkeiten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausgeschöpft.

Die ausgleichende Anlage von Strauch- bzw. Strauch-Baumhecken schließt neben der kompensatorischen Wirkung die Neugestaltung des Landschaftsbildes ein.

Teil D Städtebauliche Werte

1. Flächenbilanz

	abs.(ha)	rel.(%)
Gesamtfläche	ca. 4,38	100,00
davon:		
- Mischgebiete (Erweiterung)	ca. 0,20	4,56
- Grünfläche (Spritzschutzhecke)	ca. 0,06	1,37
- Ausgleichsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	ca. 0,07	1,60
- vorhandenes Baugebiet einschließlich Verkehrsflächen	ca. 4,05	92,47

2. Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Durch den Bebauungsplan wird die Schaffung von ca. 3 neuen Baugrundstücken ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass je Grundstück maximal 2 WE errichtet werden, entstehen somit ca. 6 neue WE.

3. Anzahl der Einwohner (EW)

Bei ca. 6 WE kann bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 Einwohner/WE von ca. 15 Einwohnern ausgegangen werden.

4. Besiedlungsdichte (EW/ha)

Anzahl der Einwohner (EW) : Nettowohnbauland/Wohnbaufläche = 15 EW : 0,2000 ha = ca. 75 EW/ha.

Teil E Zusammenfassende Abwägung

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 14.05.2012 bis einschließlich 18.05.2012 durchgeführt. Dabei wurde der Öffentlichkeit allgemein Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung gegeben. Während dieser Beteiligungsfrist wurden keine Hinweise gegeben und auch keine Anregungen vorgebracht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 entsprechend § 4 a Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom 21.05.2012 bis einschließlich 21.06.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Bekanntmachung vom 07.05.2012 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 entsprechend § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2012 unterrichtet.

Die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend wiedergegeben. Soweit Anregungen vorgebracht wurden, ist das Prüfungsergebnis mit der Entscheidung der Gemeinde zu den vorgebrachten Anregungen im Folgenden mit dem Abstimmungsergebnis dargelegt:

I. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

RWE Dea AG - vom 16.05.2012

Wir danken für die Beteiligung an der Planung. Die Überprüfung der Unterlagen hat ergeben, dass RWE Dea-Betriebsanlagen nicht betroffen sind.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH - vom 19.05.2012

Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.

Gemeinde Jembke - vom 21.05.2012

Keine Anregungen und Bedenken.

GDF SUEZ E&P DEUTSCHLAND GMBH - vom 21.05.2012

In Ihrem Schreiben vom 15.05.2012 baten Sie um Stellungnahme zum o.g. Bauvorhaben.

Eine Überprüfung des Sachverhaltes ergab, dass im Bereich der geplanten Baumaßnahme keine Anlagen unseres Unternehmens liegen. Für unsere Beteiligung in dieser Angelegenheit bedanken wir uns.

TenneT TSO GmbH - vom 21.05.2012

Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Gasunie Deutschland Services GmbH

Wir bestätigen den Eingang Ihrer oben genannten Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland Services GmbH vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.

Zu Ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass die Gasunie Deutschland Services GmbH mit Wirkung 01.07.2008 Plananfragen für die im Eigentum der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (ehemals BEB Transport GmbH) und der Cupa Transport Services GmbH (ehemals ExxonMobil Fernleitungsnetz GmbH) befindlichen Anlagen prüft und beantwortet.

Ihr zuständiger Ansprechpartner:

Herr Vahlbruch

Gasunie Deutschland Services GmbH

Pelikanplatz 5, 30177 Hannover

Tel. (0511) 640607 – 2137

E-Mail: Plananfragen@gasunie.de

Gemeinde Weyhausen - vom 22.05.2012

Die Gemeinde Weyhausen hat die Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Es bestehen seitens der Gemeinde Weyhausen weder Anregungen noch Bedenken zum o.g. Bebauungsplan „Östlich der K 28“, 1. Änderung.

Bundespolizeidirektion Hannover - vom 23.05.2012

Die Belange der Bundespolizeidirektion Hannover werden durch Ihr Vorhaben in dem oben genannten Bereich nicht berührt. Ich habe daher keine Anregungen bzw. Bedenken. Für Ihre weitere Planung wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH - vom 24.05.2012

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2012. Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Wasserverband Vorsfelde u.U. - vom 24.05.2012

Die Gemeinde Bokensdorf liegt außerhalb des Verbandsgebietes. Unsere Belange werden nicht betroffen.

Unterhaltungsverband Oberaller - vom 29.05.2012

Gegen die oben genannten Bebauungspläne der Gemeinde Bokensdorf bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller keine grundsätzlichen Bedenken.

Für beide Bebauungspläne wird in der Begründung unter 2.7 - Versorgung, Entsorgung - ausgeführt, dass das auf den Hausgrundstücken anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht bzw. für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden sollte.

Ferner wird für den Bebauungsplan „Östlich der K 28“ ausgeführt, dass insbesondere die Versickerungsmöglichkeit bezüglich des Grundwasserstandes zu prüfen ist. Für den Fall, dass die Versickerung nicht möglich ist, kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation, die in den öffentlichen Verkehrsanlagen zu verlegen ist, vorgenommen werden - soweit die Ausführung. Seitens des Unterhaltungsverbandes Oberaller ist anzumerken, dass es erforderlich ist, die Versickerungsmöglichkeit zu prüfen und für den Fall, dass die Versickerung nicht möglich ist, ist darzustellen, in welcher Form die Niederschlagswassermengen bewirtschaftet werden sollen. Da durch die Bebauung eine erhöhte Versiegelung der Flächen zu erwarten ist, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die den Abfluss des Niederschlagswassers auf das natürliche Maß reduzieren.

Dies gilt für beide Bebauungspläne gleichermaßen. Eine Erhöhung der Abflussmengen in den Vorfluter ist zu vermeiden. Für den Fall, dass zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers

Regenrückhaltebecken vorzuhalten sind, wird darauf hingewiesen, dass die Regenrückhaltebecken als technische Bauwerke in ihrer Funktion zu erhalten sind. Dieses setzt voraus, dass regelmäßige Unterhaltungsarbeiten vorgesehen werden müssen.

Wir bitten Sie, den Unterhaltungsverband Oberaller über die Berücksichtigung der Hinweise zu informieren.

Anmerkung:

Für das gesamte Baugebiet ist die verkehrliche Erschließung durch die Straße „Willi-Müller-Ring“ und die „Grußendorfer Straße“ bereits seit Langem hergestellt. In diesem Zusammenhang wurde seinerzeit auch die Entwässerung der Straßenoberflächen ausgeführt. Durch den aktuellen B-Plan werden im Norden für ca. drei neue Baugrundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung geschaffen. Zusätzliche Erschließungseinrichtungen sind dafür nicht erforderlich und werden daher auch nicht durch den B-Plan ausgewiesen. Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass die in der Begründung getroffene Aussage bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. Verwendung für Gartenzwecke auch ausreichend ist. Der Hinweis auf eine Einleitungsmöglichkeit in eine Regenwasserkanalisation wird daher auch in der Begründung gestrichen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Unterhaltungsverbandes Oberaller werden, wie oben näher dargelegt, berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

E.ON Avacon AG - vom 30.05.2012

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von E.ON Avacon AG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der E.ON Avacon AG betrieben werden.

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade - vom 04.06.2012

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 04.06.2012

Bezüglich der ersten Änderung des B-Plans „Östlich der K 28“ bezieht die Landwirtschaftskammer Niedersachsen folgende Stellung:

Die jetzige Bauleitplanung der Gemeinde Bokendorf dient der Korrektur von vergangenen Verfahrensfehlern u.a. in der Aufstellung des B-Plans „Östlich der K 28“. Der B-Plan beinhaltet in der jetzigen Fassung zusätzlich eine Fläche von ca. 3 ha im nördlichen Anschluss des bisherigen Baugebiets. Der rechtsgültige F-Plan sieht für das Plangebiet östlich der K 28 eine allgemeine Wohnnutzung bzw. ein Gemischtgebiet vor. Die zusätzlich erfasste Fläche wurde ebenfalls als Mischgebiet festgelegt, wodurch die nachbarschaftliche Toleranz von Anwohnern zu den wirtschaftenden Landwirten unterstützt werden soll.

Zur Vermeidung von Konflikten ist darauf zu achten, dass die nördliche Zufahrtsstraße zur Feldmark weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr zu passieren ist. Insbesondere der ruhende Verkehr darf keine Behinderung darstellen (auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts ist periodisch mit Verkehr zu rechnen).

Die Gemeinde Bokendorf liegt im Abwasserverrechnungsgebiet des Abwasserverbandes Wolfsburg. Die öffentlichen Aufgaben des AWW und die Bedeutung der aufwändig erschlossenen Verrechnungsflächen sind bei Gemeindeplanungen zu berücksichtigen. U.E. gehört die östlich des Plangebietes angrenzende Fläche nach wie vor zum Verrechnungsgebiet des Abwasserverbandes Wolfsburg und somit wäre ein Schutzstreifen von der Gemeinde weiterhin zu unterhalten. Der textlichen Festsetzung konnte jedoch ein Bestandsschutz des öffentlichen Schutzstreifens nicht entnommen werden. Wir bitten Details mit dem AWW Wolfsburg zu klären. Vorerst melden wir Bedenken an.

Anmerkung:

1. Die Größe der Fläche, die im Norden zusätzlich ausgewiesen wird, beträgt insgesamt ca. 0,35 ha.

- Bei der Angabe der Größe liegt offensichtlich ein Fehler vor (**3,0 ha**)!
2. Der nördlich des Gebietes vorhandene Zufahrtsweg zur Feldmark wird nicht mit in das Baugebiet einbezogen. Es handelt somit nicht um eine öffentliche Erschließungseinrichtung im Sinne des BauGB. Von daher kann auch nicht vom ruhenden Verkehr im üblichen Sinne gesprochen werden.
 3. Die vorhandene Schutzpflanzung auf dem Flurstück 25 wird im Zuge des B-Planes bis an den Zufahrtsweg im Norden herangeführt. Im B-Plan ist sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Plangeltungsbereich des B-Planes südlich der neu ausgewiesenen Flächen wird die hier vorhandene Schutzpflanzung in keiner Weise berührt und auch nicht geändert. Der gesamte Geltungsbereich ist nur dargestellt, weil eine Änderung der vorhandenen Gestaltungsvorschrift vorgenommen wird, die für den gesamten Bebauungsplan gilt.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Es bedarf keines Beschlusses.

Landvolk Niedersachsen - Kreisverband Gifhorn-Wolfburg e.V. - vom 08.06.2012

Wir bedanken uns für das Schreiben vom 15.05.2012. Gleichzeitig für den Dachverband der Beregnungsverbände im Landkreis Gifhorn nehmen wir wie folgt Stellung:

Es ist auf das Abwasserverregnungsgebiet zu achten. Dieses grenzt unmittelbar an das Baugebiet an. Die Wohnbevölkerung muss bereits in der Begründung des Bebauungsplanes darauf hingewiesen werden, dass es sich um ein Beregnungsgebiet handelt. Entsprechende mögliche gefühlte Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Spritzschutzhecken teilweise in private Gartennutzung übernommen werden bzw. übernommen worden sind. Hier ist darauf zu achten, dass die ausgewiesenen privaten Grünflächen als solche erhalten bleiben und ebenso die Hecken zur Abschirmung gegenüber der Feldflur und östlich der K 28 zum Beregnungsgebiet.

Der Schutzstreifen, der seinerzeit ausgewiesen worden ist, muss beibehalten werden und darf nicht als Privatgrundstück veräußert werden.

Dies alles ist nötig, um künftige und vorhandene Wohnbevölkerung nicht in Konflikt mit der örtlichen Landwirtschaft und den Interessen der Feldberegnung in Kollision zu bringen.

Anmerkung:

Die vorhandene Schutzpflanzung auf dem Flurstück 25 wird im Zuge des B-Planes bis an den Zufahrtsweg im Norden herangeführt. Im B-Plan ist sie als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Plangeltungsbereich des B-Planes südlich der neu ausgewiesenen Flächen wird die hier vorhandene Schutzpflanzung in keiner Weise berührt und auch nicht geändert. Der gesamte Geltungsbereich ist nur dargestellt, weil eine Änderung der vorhandenen Gestaltungsvorschrift vorgenommen wird, die für den gesamten Bebauungsplan gilt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Es bedarf keines Beschlusses.

LSW Netz GmbH - vom 13.06.2012

Wir haben den oben genannten Bebauungsplan aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verlaufen 0,4-kV-Kabel und Gasleitungen, am nördlichen Rand verläuft eine 20-kV-Freileitung. Zu Ihrer Information haben wir diesem Schreiben die zz. gültigen Bestandsunterlagen als Anlage 1 bis 4 beigelegt.

Wir weisen darauf hin, dass der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung 9,0 m beiderseits der Leitung, jeweils gemessen ab Leitungsmittelachse, beträgt. Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bau- und Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50423-1 (VDE 0210-10) einzuhalten. Hiernach ist u.a. zu beachten, dass

1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,
3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitungen die nach o.g. DIN-Norm geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,

4. die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

Sofern der Bestand unserer vorhandenen Anlagen weiterhin gesichert ist und die genannten Sicherheitsmaßnahmen eingehalten werden, bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken.

Anmerkung:

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 20.08.2012 bei der LSW Netz GmbH einen Antrag gestellt, die vorhandene Freileitung zu Verkabeln, damit die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht negativ beeinflusst werden. Die LSW hat mit Schreiben vom 25.09.2012 (Az.: EPB Sw) der Gemeinde mitgeteilt, dass die vorhandene 20-kV-Freileitung auf einer Länge von 400 m durch ein Erdkabel ersetzt wird. Dadurch entfällt die Einhaltung des in der obigen Stellungnahme geforderten Schutzstreifens. Es bedarf keines Beschlusses.

Abwasserverband Wolfsburg - vom 19.06.2012

Vorab möchte ich auf die Stellungnahmen des Abwasserverbandes Wolfsburg vom

1. 20. August 1997 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Boldecker Land und zum Entwurf des Bebauungsplanes,
2. 23. November 2005 und 25. Januar 2006 zum Bebauungsplan „Erweiterung Östlich K 28“ in Bokendorf
3. sowie die Abwägungsbeschlüsse der Samtgemeinde Boldecker Land vom 26.03.1998 und der Gemeinde Bokendorf vom 26.06.1998 hinweisen.

Die vorgelegte Bauleitplanung gibt Anlass, konkrete Einwände vorzubringen:

Unter Punkt 1.3 „Vorhandene Planungen, Ziel der Raumordnung“ der Begründung wird auf die im Nordwesten und Nordosten bestehenden Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Abwasserverwertungsfläche hingewiesen. Jedoch ist unter Punkt 3 „Immissionsschutz“ und Punkt 8.13 „Konfliktminderung“ der Begründung vergessen worden, auf mögliche entstehende Immissionen resultierend aus der Abwasserverregnung hinzuweisen.

Im Punkt 8.16 „Landschaftspflegerische Maßnahmen“ der Begründung fehlt jeder Hinweis, dass die geplante Strauchhecke an der nördlichen Gebietsabgrenzung eine Schutzfunktion zur bestehenden Abwasserverregnung darstellen muss.

Hier fordern wir, dass die geplante 7 Meter breite Strauchhecke eine Mindestbreite von 10 Meter haben muss, um eine ausreichende Schutzfunktion entwickeln zu können. In der gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis für den Abwasserverband Wolfsburg vom 09.12.2002 heißt es unter Punkt IV.10: Geschlossene Wohngebiete müssen durch mindestens 10 Meter breite Windschutzhecken abgeschirmt werden, die auch in der blattlosen Zeit relativ dicht bleiben.

Abschließend verweise ich eindringlich auf die über viele Jahre bestehende Konfliktsituation zwischen den Bürgern von Wohngebieten einerseits und mit Abwasser beregneten landwirtschaftlich genutzten Verbandsflächen andererseits und erhebe zusammenfassend erhebliche Bedenken gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplan „Östlich K 28“ in Bokendorf.

Beachten Sie bitte auch die Stellungnahme unserer beratenden Fachbehörde, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig.

Ich bitte Sie, meine Einwendungen zu prüfen und von einer Genehmigung der Bauleitplanung abzusehen.

Anmerkung:

Die Gemeinde nimmt die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis. Sie kommt der Forderung des Abwasserverbands nach und setzt im B-Plan südlich des Weges, an den das Baugebiet angrenzt, eine 10 m breite Heckenbepflanzung fest. Somit werden u.a. auch die Auflagen der wasserrechtlichen Erlaubnis für den Abwasserverband Wolfsburg vom 09.12.2002 Rechnung getragen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass somit die Bedenken des Abwasserverbandes als ausgeräumt anzusehen sind. In der Planzeichnung erfolgt eine Ergänzung dahingehend, dass diese Fläche als Schutzpflanzung gekennzeichnet wird. In der Begründung erfolgt eine Ergänzung dahingehend, dass unter Punkt 3 „Immissionsschutz“ und Punkt 8.13 „Konfliktminderung“ besonders darauf hingewiesen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Abwasserverbandes werden, wie oben näher dargelegt, berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig beschlossen

Landkreis Gifhorn - vom 20.06.2012

Zu o.g. Planverfahren erhalten Sie folgende Stellungnahmen:

Ortsplanung

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Es ist darauf zu achten, dass im weiteren Verfahren die Verfahrens- und Formvorschriften des Baugesetzbuches eingehalten werden.

Anmerkung:

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Straßenbaubehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Anmerkung:

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Bei einer Änderung der Festsetzungen eines bereits bebauten Gebietes muss auf die vorhandene Bebauung Rücksicht genommen werden. Es ist Aufgabe der Plan aufstellenden Behörde, auf bestehende und baurechtlich gesicherte Bestände Rücksicht zu nehmen und diese zu beachten.

In § 4 der ÖBV geht es um Festsetzungen für eine „Vorgartenfläche“. Dieser Begriff sollte genauer definiert werden. Der in Klammern gesetzte „Hauseingangsbereich“ schafft hier keine Klarheit, sondern verwirrt. Es wird um eine eindeutige Definition gebeten.

Außerdem sind nach dem hier vorliegenden Plan nur noch zwei Grundstücke im Ursprungsplanbereich unbebaut. Es ist also davon auszugehen, dass die „Vorgartenflächen“ der bebauten Grundstücke fertig gestellt sind. Diese Festsetzung macht daher keinen Sinn, zumal es diesbezüglich keine Unterlagen zum Bestand gibt, da es sich hier zum Teil um genehmigungsfreie Maßnahmen handelt.

Anmerkung:

Nach Prüfung der Sachlage ist die Gemeinde zu der Auffassung gelangt, dass es aus den von der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufgeführten Gründen sinnvoll erscheint, den § 4 - Vorgärten in der ÖB ersatzlos zu streichen.

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Wasserbehörde

Für die Einleitung des Niederschlagswassers der Regenwasserkanalisation ist eine Erlaubnis erforderlich. Diese ist bisher nicht vorhanden. Ein Antrag ist an die Untere Wasserbehörde des Landkreis Gifhorn, Hr. Olbinsky, zu stellen.

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Weyhausen – Brackstedt und entsprechend des Antrages der Stadtwerke Wolfsburg in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A

Mit Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 - Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden ist nur stark eingeschränkt möglich und das auch nur bei einem Grundwasserflurabstand > 2m.

Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises

Tel.05371-82/691 o. 684.

Anmerkung:

Für das gesamte Baugebiet ist die verkehrliche Erschließung durch die Straße „Willi-Müller-Ring“ und die „Grüßendorfer Straße“ bereits seit Langem hergestellt. In diesem Zusammenhang wurde seinerzeit auch die Entwässerung der Straßenoberflächen ausgeführt. Durch den aktuellen B-Plan werden im Norden für ca. drei neue Baugrundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung geschaffen. Zusätzliche Erschließungseinrichtungen sind dafür nicht erforderlich und werden daher auch nicht durch den B-Plan ausgewiesen. Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass die in der Begründung getroffene Aussage bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. Verwendung für Gartenzwecke auch ausreichend ist. Der Hinweis auf eine Einleitungsmöglichkeit in eine Regenwasserkanalisation wird daher auch in der Begründung gestrichen. Die übrigen Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Anmerkung:

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Abfallbehörde

Bedenken werden nicht erhoben, wenn hinsichtlich der Durchführung der Müllabfuhr die Hinweise der Begründung (Kap. 2.7) eingehalten werden.

Anmerkung:

Es bedarf keines Beschlusses.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Gegen die beabsichtigte Planung bestehen aus Sicht des Boden- und Immissionsschutzes keine Bedenken.

Anmerkung:

Es bedarf keines Beschlusses.

Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg - vom 21.06.2012

Zunächst bedanken wir uns für Ihr Schreiben vom 15. Mai 2012.

Die IHK Lüneburg-Wolfsburg geht davon aus, dass die ansässigen Unternehmen lediglich Geschäfts- und Bürogebäude im Planungsgebiet nutzen und daher durch die textliche Festsetzung I. 1. nicht betroffen sind, bzw. ihre Geschäftstätigkeit nicht gefährdet ist. Die IHK Lüneburg-Wolfsburg erhebt daher keine Bedenken gegen die von Ihnen vorgelegten Planungen.

Teil F Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 21.05.2012 bis einschließlich 21.06.2012** öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung **am 13.12.2012** durch den Rat der Gemeinde Bokendorf beschlossen.

Bokendorf, den 18.01.2013

gez.: Anja Meier

Bürgermeisterin



Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift der Begründung mit der Urschrift übereinstimmt.

Bokensdorf, den 09.04.2013

Birgit Hein
Bürgermeisterin

