



Satzung und Begründung

**Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)
für die Ortschaft Neubokel,
Neufassung, Ergänzung**

Präambel

Aufgrund des § 84 Abs. 3 Nr. 1, sowie Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in den bei Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Gifhorn am 29.09.2025 diese örtliche Bauvorschrift als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Gifhorn, den 22.01.2026


Matthias Nerlich
Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel, Neufassung, Ergänzung sowie der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurde am 11.12.2024 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 83/2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschrift mit der Begründung einschließlich der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Gifhorn veröffentlicht.

Gifhorn, den 22.01.2026


Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gifhorn hat die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel, Neufassung, Ergänzung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.09.2025 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Gifhorn, den 22.01.2026


Matthias Nerlich
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel, Neufassung, Ergänzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30. 01. 2026 im elektronischen Amtsblatt der Stadt Gifhorn Nr. 13/2026 bekanntgemacht worden. Die örtliche Bauvorschrift ist damit am 30. 01. 2026 in Kraft getreten.

Gifhorn, 03. Feb. 2026



Matthias Nerlich
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Gifhorn,

Matthias Nerlich
Bürgermeister

Satzungstext und Plan

Die „Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel, Neufassung“ vom 31.07.2017 wird wie folgt ergänzt:

§ 3

Gestaltung der Außenwände
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

5. Innerhalb der Zone II sind reine Putzfassaden unzulässig.
Die Zone II ergibt sich aus dem anliegenden Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Anbauten, Erker, Balkonbrüstungen, Fensterfaschen) können Abweichungen zugelassen werden, sofern sie nicht verunstaltend wirken.

Gifhorn, *den 22.01.2026*


Matthias Nerlich
Bürgermeister





Quelle: Auszug aus dem Ortsbauzonen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



 Geltungsbereich
"Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)
für die Ortschaft Neubokel, Neufassung, Ergänzung"

 Zone II

 **Stadt Gifhorn**
Fachbereich Stadlerwicklung

Bestand: 1g19
Datum: 27.08.2024

Begründung

Inhalt

A) Allgemeines

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
4. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

B) Inhalte der örtlichen Bauvorschrift

1. Örtliche Bauvorschrift
2. Umweltbelange
 - 2.1 Naturschutz und Klima
 - 2.2 Immissionen
 - 2.3 Altlasten
 - 2.4 Denkmalpflege / Ortsbild
3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen
4. Ablauf des Planverfahrens
 - 4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 - 4.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
 - 4.3 Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

C) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung
2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

D) Verfahrensvermerk

A) Allgemeines

Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP)¹ ist der Stadt Gifhorn die Funktion des Mittelzentrums zugewiesen.

Die Stadt ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg. Mit den Bundesstraßen B 4 und B 188 sowie der Kreisstraße K 114 ist die Kernstadt gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Im Süden der Stadt befindet sich der Bahnhof Gifhorn an der Fernbahnstrecke Hannover – Wolfsburg – Berlin. Zugleich liegt der Bahnhof an der Regionalbahnstrecke Braunschweig – Gifhorn – Uelzen. An dieser Strecke liegt auch der Bahnhof Gifhorn Stadt.

Die Stadt Gifhorn hat gegenwärtig rund 43.600 Einwohner (Einwohnermelderegister des Landkreises Gifhorn, Stand 31.12.2020).

1. Raumordnung und Landesplanung

Der Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen von 2017² und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) von 2008 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (ehemals Zweckverband Großraum Braunschweig)¹ die Funktion eines Mittelzentrums (II 1.1.1 (7)) zugewiesen. Sie ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4 (10)) sowie Tourismus (III 2.4 (10)). Die Bundesstraße B 4 und die Bundesstraße B 188 sind dort als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Das Stadtgebiet wird in Ost-West- Richtung von der Haupteisenbahnstrecke Hannover-Wolfsburg-Berlin (IV 1.3 (2))³ sowie in Nord-Süd-Richtung durch die sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2) und (4))⁴ erschlossen.

Für das Plangebiet ist bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt.

Für den Satzungsbereich ist bauleitplanerisch gesicherte Fläche festgelegt (II 1.1).

Mit der vorliegenden Ergänzung der „Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel, Neufassung“ vom 31.07.2017 wird für den Kernbereich des Ortes entlang der „Dorfstraße“ eine ergänzende Regelung getroffen, um den Dorfcharakter zu sichern.

Die Stadt erachtet ihre Ziele insofern als an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der aktuellen Fassung (RROP) des Regionalverbands Großraum Braunschweig

² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2017 (LROP)

³ RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig

⁴ ebenda

3. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Für den überwiegenden Bereich der vorliegenden Ergänzung der rechtswirksamen örtlichen Bauvorschrift wird parallel ein Bebauungsplan erarbeitet. In diesem Zuge wird die bestehende ÖBV um eine weitere Regelung zur Gestaltung der Außenfassaden ergänzt.

Traditionell ist der Bereich entlang der „Dorfstraße“ und ihrer Seitenstraßen geprägt durch Wohnhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen mit Ziegel- oder Fachwerkfassaden. Um dieses Straßenbild entlang der wichtigsten Straße des Ortes zu sichern und eine nicht angepasste Fassadengestaltung zu vermeiden, wird die örtliche Bauvorschrift entsprechend ergänzt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind für örtliche Bauvorschriften nicht erforderlich, da Gestaltungsregelungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Der Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift liegt die Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung zugrunde.

4. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet zieht sich entlang der „Dorfstraße“ wird im Norden begrenzt durch die Straße „Tuunkamp“ sowie im Süden durch den Bereich an der Einmündung zur Straße „Am Friedhof“.

Es handelt sich je nach Bereich faktisch um ein allgemeines Wohngebiet, ein dörfliches Wohngebiet sowie ein Dorfgebiet gemäß Baunutzungsverordnung. Das Siedlungsbild im Ort entlang der Dorfstraße ist geprägt durch die bestehende Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Häusern, Ackerbürgerhäusern und landwirtschaftlichen oder sonstigen Nebengebäuden, zumeist in Ziegel- oder Fachwerkbauweise.

5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

Die bestehende ÖBV für die Ortschaft Neubokel regelt die Dächer, Einfriedungen und Sichtschutzvorkehrungen, Werbeanlagen und die Gestaltung der Außenwände. Dies wird ergänzt durch eine weitere Regelung für die Außenwände entlang der „Dorfstraße“ dahingehend, dass reine Putzfassaden nicht zulässig sind. Dies wird erforderlich, um im besonders ortsbildprägenden Bereich der Ortsdurchfahrt ein möglichst harmonisches Straßenbild zu gewährleisten.

Dabei lässt die gewählte Ergänzung zusammen mit den übrigen Regelungen der bestehenden ÖBV ausreichend große Spielräume für individuelle Gestaltungen und stellt keine außergewöhnlichen Belastungen für die Grundstückseigentümer dar. Die Regelungen legen einen Rahmen fest, der sowohl den öffentlichen Interessen an einem ungestörten Siedlungsbild in diesem Straßenzug als auch den Interessen der Eigentümer an einer möglichst freien Gestaltung ihres Eigentums Rechnung trägt und eine ausgewogene Balance zwischen diesen Belangen darstellt.

B) Inhalte der örtlichen Bauvorschrift

1. Örtliche Bauvorschrift

Mit der Ergänzung der bestehenden örtlichen Bauvorschrift für die Ortschaft Neubokel wird die Gestaltung der Außenwände für den Bereich der „Dorfstraße“ weiter konkretisiert. Reine Putzfassaden werden für diesen straßenbildprägenden Bereich ausgeschlossen. Fachwerksfassaden, Mauerwerksfassaden und Verkleidungen aus natürlichen Materialien sind weiterhin zulässig.

Reine Putzfassaden würden an den durch Fachwerk und Mauerwerk geprägten Gebäuden entlang der „Dorfstraße“ einen zu großen Gestaltungsbruch bedeuten und sich negativ auf das ansonsten ausgewogene Straßenbild auswirken. Um dies zu vermeiden und ein Einfügen insbesondere von Neu- oder Anbauten in das vorhandene Ortsbild zu erreichen, wird die Ergänzung nach Abwägung der öffentlichen und der privaten Interessen gegeneinander und untereinander für sinnvoll und angemessen erachtet. Um insbesondere die Anforderungen an Landwirtschaft und Gewerbe im Ort nicht über Gebühr einzuschränken, können Ausnahmen zugelassen werden, sofern diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Die Regelungen haben vor allem die Zielsetzung, die straßenraumtypischen Merkmale der Bausubstanz entlang der „Dorfstraße“ zu erhalten. Durch Instandsetzung, Modernisierung sowie Um- oder Anbau von Gebäuden sollen keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes eintreten. Daher ist die Ergänzung der ÖBV erforderlich. Neubaumaßnahmen sollen sich in den prägenden Gestaltungselementen wie insbesondere den Fassaden entlang der Ortsdurchfahrt in das vorhandene, ausgewogene Straßenbild einfügen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Ergänzung der ÖBV erstreckt sich auf den mittigen Bereich der „Dorfstraße“.

Der Straßenzug der Ortsdurchfahrt soll gestalterisch möglichst einheitlich, unter Berücksichtigung der bisherigen Bauarten und -formen, gehandhabt werden. Der genaue Geltungsbereich ist dem angefügten Plan zu entnehmen, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Sachlicher Geltungsbereich

Die vorliegende Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift für die Ortschaft Neubokel erstreckt sich auf die für das Straßenbild besonders wichtigen Fassaden entlang der Ortsdurchfahrt. Durch diese Regelung soll in Ergänzung der bestehenden Regelungen sichergestellt werden, dass der durch die typische Bebauung geprägte Straßenraum in Neubokel erhalten bleibt.

Rechtliche Grundlage

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

Zu § 3 Gestaltung der Außenwände

5.

Die bestehenden Regelungen 1. - 4. der bestehenden ÖBV werden ergänzt durch einen Punkt 5., womit innerhalb der Zone II, also entlang des in dem Übersichtsplan markierten Bereichs entlang der „Dorfstraße“, reine Putzfassaden nicht zulässig sind.

Um jedoch den Anforderungen von Landwirtschaft und Gewerbe auch gerecht zu werden, können für diese Gebäude sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. Anbauten auch Putzfassaden als Fassadengestaltungen zugelassen werden, sofern das Ortsbild hierdurch nicht verunstaltet wird.

Hier war abzuwägen zwischen einem ausgewogenen, dörflichen Ortsbild insbesondere entlang der „Dorfstraße“ auf der einen und den Anforderungen an eine moderne Landwirtschaft und gewerbliche Nutzung auf der anderen Seite. Da jedoch Fassaden von sehr großen Gebäuden (wie es landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Hallen oder Ställe meist sind) eine beträchtliche Auswirkung auf das Ortsbild haben, wird diese Regelung unter den Ausnahmetatbestand gestellt und unterliegt somit dem gemeindlichen Ermessen. So soll einerseits vermieden werden, dass großflächige Hallen z. B. mit fensterlosen Putzfassaden erstellt werden und somit wie eine „große Wand“ oder „große Kiste“ wirken, was das Ortsbild stark beeinträchtigen würde. Hingegen können auch Putzfassaden, sofern ortsangemessen dimensioniert und getönt, für solche Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden. So werden unbeabsichtigte wirtschaftliche Härten vermieden.

Diese Regelung wird in Abwägung insbesondere der Gestaltungsfreiheit der Bauherren, den Anforderungen an Landwirtschaft bzw. Gewerbe und einem weitgehend einträchtigen Straßensbild entlang der Ortsdurchfahrt für vertretbar und sinnvoll erachtet. Auch stehen unter den getroffenen Regelungen ausreichend Spielräume für individuelle Gestaltungen offen ohne das Gesamtbild zu stören oder gar zu beeinträchtigen. Ein weitgehend aufeinander abgestimmtes Ortsbild sorgt für eine stimmige Optik beim Betrachter und die Identifikation der Bevölkerung mit dem jeweiligen Quartier.

Alle übrigen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift für die Ortschaft Neubokel vom 31.07.2017 bleiben bestehen.

2. Umweltbelange

2.1 Naturschutz und Klima

Auswirkungen der ergänzenden Regelung zu den Fassaden auf Naturschutz und Klima sind nicht zu erwarten.

2.2 Immissionen

Auswirkungen der ergänzenden Regelung zu den Fassaden auf Naturschutz und Klima sind nicht zu erwarten.

2.3 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich dieser ÖBV-Ergänzung nicht bekannt.

2.4 Denkmalpflege / Ortsbild

Die Regelungen zur Gebäudegestaltung tragen zum Erhalt eines harmonischen Siedlungs- und Straßenbildes bei. Sie fördern den Erhalt typischer Gebäude aus vergangenen Bauphasen und dienen somit auch der Denkmalpflege.

3. Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- Kampfmittelbeseitigung:

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurden im Jahr 2020 Luftbildauswertungen des Geltungsbereiches durchgeführt. Dabei wurde keine Verdacht auf Abwurfkampfmittel festgestellt.

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

- Immissionsschutz:

Anmerkung:

Die Regelungen der vorliegenden Satzungsergänzung beziehen sich auf gestalterische Aspekte von Gebäuden. Bauliche Maßnahmen werden dadurch nicht initiiert. Insofern können keine Festsetzungen zu ggf. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen in der vorliegenden Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortsmitte“, Ortschaft Neubokel wird auf die Durchgangsstraße, die im Plan vorhandenen Nutzungen und die damit verbundene Vorbelastung durch Immissionen im Plangebiet hingewiesen und eine Abwägung der Belange durchgeführt.

4. Ablauf des Planverfahrens

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur örtlichen Bauvorschrift sind keine Anregungen von Privat erfolgt.

4.2 Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die **Handwerkskammer Braunschweig – Lüneburg – Stade** schreibt am 10.07.2024 zur örtlichen Bauvorschrift wie folgt:

„In der Neufassung der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für die Ortschaft Neubokel sollen innerhalb der Zone II reine Putzfassaden unzulässig sein. Diese Einschränkung stellt eine unangemessene wirtschaftliche Härte für Gewerbebetriebe dar, die Um- oder Anbaumaßnahmen bei baulichen Anpassungen oder Modernisierungen nach anderen baulichen Kriterien ausführen lassen müssen als Eigentümer von Wohngebäuden. Technisch-bauliche Umsetzbarkeit und Praktikabilität für die Betriebsabläufe stehen dabei unausweichlich im Vordergrund. Dafür wären Ausnahmeregelungen oder Befreiungen in die Festsetzungen aufzunehmen, damit die Betriebe weiter wirtschaftlich arbeiten können.“

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig** gibt am 11.07.2024 folgende Stellungnahme ab:

„Die bestehende ÖVB wird durch Vorgaben zur Gestaltung der Außenwände für den Bereich der „Dorfstraße“ weiter konkretisiert. Auch wenn grundsätzlich reine Putzfassaden in der Landwirtschaft eher untypisch sind, müssen u. E. landwirtschaftliche Betriebe von den Gestaltungsvorgaben freigestellt werden, um Entwicklungseinschränkungen und unnötige Härten zu vermeiden. Unter Berücksichtigung unserer Anregungen und Hinweise bestehen zum Planvorhaben keine Bedenken.“

Die **Koordinationsstelle der Natur- und Umweltschutzverbände im Landkreis Gifhorn (KONU)** regt mit Schreiben vom 12.07.2024 Folgendes an:

„Es gilt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB den Klimaschutz zu bedenken. Weiter verpflichtet § 20 NklmG alle Kommunen, vom 01.01.2024 bis spätestens zum 31.12.2026 eine Wärmeplan vorzulegen. So plädieren wir eindringlich, weitere sinnvolle Maßnahmen der Klimaanpassung und -schutzes in der ÖBV ergänzend festzulegen. (Photovoltaikanlagen, Gründach auf Nebenanlagen, uvm.)“

4.3 Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

In ihrer Stellungnahme vom 16.12.2024 schreibt die **Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** wie folgt:

„Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.“

LSW Netz GmbH & Co KG äußert sich mit Schreiben vom 17.12.2024:

„Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch LSW Netz betrieben werden. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben.

Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage „LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf“ zu beachten.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Olaf Küster, 05371 802 2321 zu informieren.

In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft>. Bitte nutzen Sie zur Korrespondenz im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange das Postfach netzplanung@lsw-netz.de.“

Die Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn (VLG) gibt am 19.12.2024 folgende Stellungnahme ab:

„Wir die VLG, haben folgende Einwände gegen diese Ergänzung des Bauleitplanes der Stadt. Die betroffenen Straßen liegen größtenteils nicht im Fahrbereich des ÖPNV.

Wenn es durch die Baumaßnahmen zu Einschränkungen auf der:

- K34 (Dorfstr.)
- Wiesenweg (Buswendeplatz)

Kommt haben wir nach jetziger Sachlage keine Fahrmöglichkeit für den ÖPNV (Neubokel) zu bedienen.

Daher ist es unumgänglich bei diesen Baumaßnahmen den Verkehr auf der K34(Dorfstr.) sicherzustellen.“

C) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Ziele der Planung

Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift für die Ortschaft Neubokel, Neufassung ist erforderlich, um für den Bereich der Ortsdurchfahrt sicherzustellen, dass auch durch weitere Bebauung oder Umbauten das prägende Straßenbild gewahrt bleibt. Es wird daher eine weitere Regelung zur Fassadengestaltung getroffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Umweltbelange sind nicht betroffen, da die neue Regelung rein gestalterische Auswirkungen hat.

D) Verfahrensvermerk

Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift für die Ortschaft Neubokel, Neufassung nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich zugänglich im Rathaus der Stadt Gifhorn während der o.a. Zeiten ausgelegt. Die genannten Unterlagen wurden unter Behandlung / Berücksichtigung der zu der Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 29.09.2025 durch den Rat der Stadt Gifhorn beschlossen.

Gifhorn, *den 22.01.2026*

Matthias Nerlich
Matthias Nerlich
Bürgermeister

