Stadt Gifhorn

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 12
„Rehbohm“ mit
örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
1. Änderung
Ortschaft Neubokel

Vereinfachtes Verfahren

Inhalt

A) Allgemeines 3

1. Raumordnung und Landesplanung 3
2. Entwicklung des Plans / Rechtslage 4
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes 5
4. Fachplanungen 5
5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes 6

B) Planungsinhalte 6

1. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen 6
2. Ablauf des Planverfahrens 6
   - 2.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeitsbeteiligung 7
   - 2.2 Beteiligung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 7
3. Umweltbelange 7
4. Realisierung der Planung 7
5. Kosten verursachende Maßnahmen 7

Anlagen:

Pflanzliste

Biotoptypen

A) Allgemeines

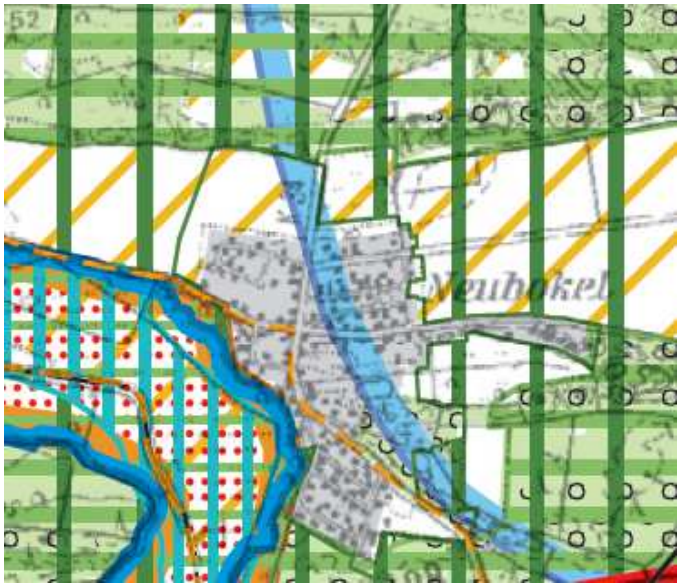
Die Stadt Gifhorn ist Mittelzentrum im Landkreis Gifhorn. Zur Stadt gehören die Ortschaften Gamsen, Kästorf, Neubokel, Wilsche und Winkel. Nach regionalplanerischen Zielvorgaben im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RROP) ist 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 44.860 Einwohner (Einwohnermelderegister des Landkreises Gifhorn, Stand 10/2025).

1. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen (2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008) mit der Funktion als Mittelzentrum festgelegt. Ferner ist es Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sowie Tourismus. Die B4 und die B188 sind als Hauptverkehrsstraßen festgelegt.



Quelle: RROP 2008; Regionalverband Braunschweig

Das Plangebiet 1 ist im RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) festgelegt. Das RROP führt dazu weiter aus, dass diese Festlegung dazu

dient, die unterschiedlichen Funktionen der landwirtschaftlichen Nutzung, die neben der Erzeugung von Produkten bestehen, in ihrer räumlichen Ausprägung darzustellen, hervorzuheben und so zu einer Flächensicherung beizutragen (vgl. III 2.1 (7)).

Weiterhin ist in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Entlang der Grenzen zum Außenbereich im Westen, Norden und Osten ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft festgelegt. Im Norden grenzt das Plangebiet an Waldflächen mit der Festlegung eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.
Für das Plangebiet sind darüber hinaus keine zeichnerischen Festlegungen getroffen worden, und es werden keine weiteren Vorsorge- oder Vorranggebiete festgelegt, die einer Wohnnutzung entgegenstehen könnten.
Der vereinfachten Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan zu Grunde.
Insofern sind die kommunalen Planungsziele nach Auffassung der Stadt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der vorliegenden vereinfachten Änderung liegt der wirksame Flächennutzungsplan zu Grunde. Für Neubokel ist der Flächennutzungsplan mit dem Stand der 125 Änderung wirksam. Für den Planbereich ist für den Plangeltungsbereich Wohnbaufläche dargestellt.
Weiterhin liegt der 1. Änderung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift zu Grunde. Der Bebauungsplan ist am 27.09.2023 in Kraft getreten. Dort sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
Um die von der Stadt beschlossene Quote, 20% der Wohnungen – für dieses Baugebiet 8 Wohnungen - so zu bauen, dass sie sozial gefördert werden können, ist im Bebauungsplan für die Flurstücke 134 und 135 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem nur Wohngebäude zulässig sind, die so gebaut sind, dass sie sozial gefördert werden könnten. Für eines der beiden Grundstücke hat sich inzwischen ein Investor gefunden, der 10 sozial geförderte Wohnungen realisieren wird. Der Nachweis hierzu ist bis spätestens zum Satzungsbeschluss z.B. durch Vorlage des Förderbescheides der NBank zu erbringen. Insofern wird es als angemessen erachtet, das zweite Grundstück nunmehr für den freifinanzierten Wohnungsbau freizugeben.
Es wird ledigflich das Planzeichen entfallen, dass die Bindung definierte. Da die Grundzüge der Planung durch den Entfall des Planzeichens nicht betroffen sind, soll der Bebauungsplan im Wege einer vereinfachten Änderung nach den Regeln gem § 13 Abs. 2, N. 2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert werden.
Dies ist möglich, da durch die Planänderung weder ein Vorhaben begründet wird, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich würde, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne es Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten sind und da keine Vorhaben ermöglicht werden, die nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz relevant wären.

Dem Bebauungsplan Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung, Ortschaft Neubokel liegen insbesondere folgende Gesetze in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Niedersächsisches Waldgesetz (NWaldG)
- Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Neubokel und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,9 ha (einschließlich der vorhandenen Straßenfläche der Dorfstraße). Es wird im Süden begrenzt durch vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch die Dorfstraße bzw. Kreisstraße 34, im Norden durch Waldflächen und im Westen durch Ackerflächen (Landschaftsschutzgebiet „Gifhorner, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“).
Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebietes verlaufen eine 20 kV-Überlandleitung sowie die Richtfunktrasse 1008.
Die Baustraße ist bereits hergestellt. Die ersten Häuser im Plangebiet sind bereits errichtet.

4. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 2025 erfasst das Plangebiet bereits al Siedlungsbereich ohne weitere Vorgaben am Übergang zur freien Landschaft. Der Ortsrandeingrünung kommt hier insofern eine besondere Bedeutung zu. Diesbezügliche Planfestsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 trifft für das Plangebiet 1 keine besonderen Aussagen.

Im Rahmen des Leitbildes Mobilität 2030, Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Gifhorn, Analysefall 2018 wurden <2.000 Kfz/Werktag auf der K34 in Höhe Rehbohm angenommen. Durch eine Zählung im Jahr 2019 im Rahmen des Generalverkehrsplans des Landkreises Gifhorn wurden in dem Bereich zwischen Neubokel und Wilsche 1.270 Kfz/Werktag (davon 72 Schwerverkehrsfahrzeuge) ermittelt.

5. Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 „Rehbohm“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), Ortschaft Neubokel war es, weiteres Bauland, insbesondere für die ortsansässige junge Generation zu entwickeln. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und der GEG wird davon ausgegangen, dass dort ca. 40 Wohnungen entstehen werden. Um dem Beschluss der Stadt zu entsprechen, 20% sozial geförderten Wohnungsbau zu realisieren, wurden für das Baugebiet 8 Wohnungen als erforderlich erachtet.

Es hat sich inzwischen ein Investor gefunden, der 10 sozial geförderte Wohnungen realisieren wird. Der Nachweis hierzu ist bis spätestens zum Satzungsbeschluss z.B. durch Vorlage des Förderbescheides der NBank zu erbringen.

Insofern ist einerseits gewährleistet, dass die Quote erfüllt wird und andererseits wird es möglich, für das zweite für geförderten Wohnungsbau vorgesehene Baugrundstück, auch frei finanzierten Wohnungsbau zuzulassen. Daher soll das Planzeichen „Allgemeines Wohngebiet; nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB“, entfallen.

B) Planungsinhalte

Das Planzeichen „Allgemeines Wohngebiet; nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB“ entfällt. Dies ist möglich, da die, gemäß des Beschlusses der Stadt zum geförderten Wohnungsbau vorgesehene Quote von 20% der Wohnungen für das Baugebiet mit 40 zu erwartenden Wohnungen bereits durch die Realisierung von 10 Wohnungen, die sozialgefördert werden sollen und insofern in die Sozialbindung gebracht werden, erfüllt wird.

Es wird daher als sinnvoll erachtet, ein bisher nicht veräußertes Grundstück, für dass die Bindung bisher durch die Planfestsetzungen besteht, auch für den freifinanzierten Wohnungsbau freizugeben. So kann die Vermarktung des betreffenden Grundstückes flexibler erfolgen.

Alle weiteren Planfestsetzungen und die örtliche Bauvorschrift gelten unverändert fort und sind nicht Gegenstand der vereinfachten Änderung. Nach dem Satzungsbeschluss ist vorgesehen, den Plan in der Fassung, die durch die Änderung wirksam werden soll, in Gänze auszufertigen.

1. Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

(wird im Planverfahren ergänzt)

2. Ablauf des Planverfahrens

2.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB erfolgte parallel mit der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vom …… bis ……...

2.2 Beteiligung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB sowie der Nachbargemeinden erfolgte parallel mit der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit mit Frist bis zum…….

(wird im Planverfahren ergänzt)

3. Umweltbelange

Durch die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden keinerlei Umweltbelange betroffen. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht bereits zulässig wären, werden nicht begründet.

4. Realisierung der Planung

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die die 1. Änderung des Bebauungsplans die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

5. Kosten verursachende Maßnahmen

Es werden keine weiteren Kosten verursachenden Maßnahmen durch die vereinfachte Änderung begründet.

Gifhorn,

Matthias Nerlich
Bürgermeister