

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Fachbereich Planung und Bauordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“, 1. Änderung
(Hofanlage), Ortschaft Neubokel

Stand: Satzung

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung
2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
3. Raumordnung und Landesplanung
4. Darstellungen des Flächennutzungsplans
5. Fachplanungen
6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplans
7. Städtebauliche Zielvorstellungen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Spielplätze
4. Natur und Landschaft
5. Landwirtschaft
6. Ver- und Entsorgung
7. Altlasten / Immissionsschutz
8. Archäologie

D) Realisierung der Planung

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

E) Flächenbilanz

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll die Erweiterung eines im Ortskern von Neubokel gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage von Neubokel liegt und lediglich eine Flächengröße von insgesamt 7.100 m² umfasst.

Im bisherigen Bebauungsplan ist ein ca. 2.300 m² großer Bereich zwischen Hofgebäuden und Feuerwehr als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese und Weide“ festgesetzt. Eine Bebauung ist hier bisher nicht zulässig. Zur Bestandssicherung des landwirtschaftlichen Betriebes soll die Hofanlage nunmehr um ein Hallengebäude erweitert werden. Hierfür ist es erforderlich, die am Hof gelegene Grünfläche zu bebauen. Eine Inanspruchnahme von (hofeigenen) Flächen im Außenbereich der Ortslage von Neubokel ist nicht möglich, da dies den betrieblichen Abläufen entgegenstehen würde.

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Planung sind insb. das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7.100 m². Er wird im Norden durch den Schäferdamm, im Westen durch die Dorfstraße, im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung und im Osten ebenfalls durch Wohnbebauung sowie durch die Feuerwehr begrenzt.

Der überwiegende Teil der Fläche, d.h. der Bereich der bestehenden Hofanlage an der Dorfstraße, ist bereits bebaut. Zudem wird die private Grünfläche aktuell für die Hofbewirtschaftung genutzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche dient bereits dem landwirtschaftlichen Betrieb an der Dorfstraße und bildet ein Grundstück damit. Es ist daher möglich und sinnvoll, zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Betriebshalle auf diese Fläche zurückzugreifen.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Gifhorn ist im Entwurf des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2006 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig als Mittelzentrum ausgewiesen.

4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn stellt für den östlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten, Wiesen und Weiden“ dar. Der westliche Bereich der bisherigen Hofstelle ist als Gemischte Baufläche dargestellt.

Da durch diesen Bebauungsplan eine Änderung dieser Nutzung vorgesehen ist, ist eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dies erfolgt im Wege der Berichtigung auf Grundlage von § 13a BauGB.

5. Fachplanungen

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt, den seinerzeit noch völlig unbebauten Bereich der Grün- und Freiflächen zu erhalten und zu pflegen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 stellt die gesamte vorhandene Grünachse im Bereich des Schäferdamms als Grünland mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Der Dorferneuerungsplan Neubokel von 1998 empfiehlt, den vorhandenen Grünlandbereich aufgrund seiner Bedeutung von Bebauung freizuhalten.

Die zwischenzeitliche Entwicklung konnte diese Vorgaben jedoch nicht einhalten, da andere Belange, nämlich die der Betriebserhaltung des einzigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes Neubokels an dieser Stelle sowie die Verlegung der Feuerwehr hierher, für gewichtiger erachtet wurden. So wurde im Jahr 1999 der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“, Ortschaft Neubokel aufgestellt. Insofern sind die Darstellungen und Empfehlungen des Landschaftsplanes, des Landschaftsrahmenplanes sowie des Dorferneuerungsplanes diesbezüglich überholt.

6. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“, Ortschaft Neubokel setzt den bereits bebauten Bereich der Hofstelle als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO fest. Zulässig sind alle für ein Dorfgebiet typischen Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten. Eine Wohnbebauung ist nur mit Einzelhäusern zulässig, in offener, zweigeschossiger Bauweise mit maximal 2 Wohnungen. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Der Bereich zwischen bestehenden Hofgebäuden und der Feuerwehr ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese und Weide“ festgesetzt.

7. Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr“ 1. Änderung (Hofanlage), Ortschaft Neubokel soll der bestehende landwirtschaftliche Betrieb an der Dorfstraße erweitert und somit in seiner Existenz am Standort Neubokel gesichert werden.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“, 1. Änderung (Hofanlage), Ortschaft Neubokel setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Zur Sicherung der vorhandenen dörflichen Strukturen wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft Tankstellen und insbesondere Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Wettbüros und Diskotheken sowie bordellartige Betriebe. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen der typischen Mischung von Wohnen, landwirtschaftlichen Hofstellen und dörflichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben vermieden werden. Vor allem Vergnügungsstätten führen in der Folge häufig zu Konflikten mit vorhandener Wohnnutzung. Zudem ziehen Tankstellen und Vergnügungsstätten meist erhebliche Verkehrsströme auf sich, die in dieser innerörtlichen Dorflage zu weiteren Konflikten führen würden. Um dies von vornherein zu vermeiden, wurden diese Nutzungen daher ausgeschlossen, bzw. in anderen, dafür besser geeigneten Gebieten der Stadt Giffhorn zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist bei zweigeschossiger Bauweise mit 0,7 festgesetzt. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wurden die GRZ und GFZ heraufgesetzt; dies erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie der geplanten Bebauung zur Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes. Als abweichende Bauweise sind auch Gebäudelängen von bis zu 65 m zulässig. Auch damit wird der bestehenden Hofstelle im Plangebiet und deren Ansprüchen zur Sicherung des Betriebes durch maßvolle bauliche Erweiterungen Rechnung getragen.

Aus Gründen eines unbeeinträchtigten Orts- und Straßenbildes wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind.

Die bestehende Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) der Stadt Gifhorn (Ortschaft Neubokel) vom 08.07.2003 ist zu beachten.

2. Verkehr

Das Plangebiet ist insgesamt über die bestehende Dorfstraße bereits gut an das Verkehrsnetz der Stadt Gifhorn angeschlossen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße.

3. Grünflächen / Spielplätze

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine festgesetzte private Grünfläche in Größe von 2.300 m² in die Festsetzung eines teilweise bebaubaren Dorfgebietes geändert. Die Fläche geht somit als Grünfläche im Ortskern Neubokels verloren.

Die Anlage eines Spielplatzes ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht erforderlich, da es sich bei dem vorgesehenen Vorhaben um die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes und nicht um die Ansiedlung umfangreicher Wohnbebauung handelt.

Entlang des Grabens nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzend ist gemäß Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung des Landkreises Gifhorn ein ausreichend breiter Randstreifen für die Gewässerunterhaltung und -räumung freizuhalten.

Im Gegenzug zur Umwandlung und Bebauung der bisherigen privaten Grünfläche wird der Eigentümer der Fläche auf einer anderen, in seinem Eigentum stehenden Fläche, Anpflanzungen von Bäumen durchführen. Darüber hinaus verpflichtete sich der Eigentümer, die geplante neue Halle mit einer Hainbuchenhecke einzugrünen.

4. Natur und Landschaft

Die Bebauungsplanänderung betrifft ausschließlich die bestehende Hofstelle auf dem Flurstück 128/5 der Flur 2 in der Gemarkung Neubokel. Mit der Planänderung soll eine bauliche Erweiterung um eine Halle für landwirtschaftliche Zwecke, die aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, planungsrechtlich zugelassen werden. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist der Bau der Halle nur in dem Teilbereich der Hofstelle möglich, der im zurzeit geltenden Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist und damit nicht bebaut werden kann. Diese Festsetzung „Grünfläche, Zweckbestimmung Wiese und Weide“ soll nun geändert werden in die Festsetzung „Dorfgebiet“ mit einer für die Halle angepassten überbaubaren Fläche und einer erweiterten GRZ von 0,35 und einer ebenfalls erweiterten GFZ von 0,7.

Das Bauleitplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 1a BauGB ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft

Die Hofstelle prägt seit jeher die Ortsmitte von Neubokel. Betriebswirtschaftliche Erwägungen machten immer wieder Erweiterungsbauten erforderlich. Zuletzt wurde im Jahr 2006 der Bau einer Lagerhalle bauordnungsrechtlich per Ausnahme zugelassen. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse wurde bereits für diese Erweiterung ein Teil der privaten Grünfläche in Anspruch genommen.

Der übrige Teil der ehemals rd. 2.300 m² großen Grünfläche wird vorwiegend für das vorübergehende Abstellen von Gerätschaften und als Lagerplatz genutzt. Infolgedessen weisen nur die Randbereiche einen spärlichen Bewuchs mit Ruderalpflanzen auf. Der tatsächliche Wert der Grünfläche für den Naturschutz und das Landschaftsbild ist daher gering.

Am Nordrand des Plangeltungsbereiches befindet sich eine alte Eiche, die allerdings abgängig ist und zur Wahrung der Verkehrssicherheit entfernt werden muss. Der Ersatz des Baumes wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Gifhorn geregelt.

Der übrige Teil des Änderungsbereiches ist bereits jetzt als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen und mit Gebäuden der Hofstelle bebaut. Unbebaute Flächen dienen dem Betriebsablauf, sind versiegelt oder aber gärtnerisch angelegt. Der Wert dieser Flächen ist für den Naturschutz und das Landschaftsbild ebenfalls gering.

Nördlich des Plangebietes - aber unmittelbar angrenzend - verläuft der Schäferdammgraben. Es handelt sich dabei um ein Gewässer III. Ordnung. Die Unterhaltungspflicht obliegt der Stadt Gifhorn.

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der baulichen und betrieblichen Nutzung stark überprägt und hat lediglich eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Das Landschaftsbild wird von der Hofstelle nur unwesentlich beeinflusst, da das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Neubokel die Hofflächen vom westlich angrenzenden Grünland der freien Landschaft abschirmt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) sind nicht betroffen. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn von 1995 empfiehlt, den seinerzeit noch völlig unbebauten Bereich der Grün- und Freiflächen zu erhalten und zu pflegen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 stellt die gesamte vorhandene Grünachse im Bereich des Schäferdamms als Grünland mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Der Dorferneuerungsplan Neubokel von 1998 empfiehlt, den vorhandenen Grünlandbereich aufgrund seiner Bedeutung von Bebauung freizuhalten.

Die zwischenzeitliche Entwicklung konnte diese Vorgaben jedoch nicht einhalten, da andere Belange, nämlich die der Betriebserhaltung des einzigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes Neubokels an dieser Stelle sowie die Verlegung der Feuerwehr in diesen Bereich, für gewichtiger erachtet wurden. So wurde im Jahr 1999 der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“, Ortschaft Neubokel aufgestellt. Insofern sind die Darstellungen und Empfehlungen des Landschaftsplanes, des Landschaftsrahmenplanes sowie des Dorferneuerungsplanes diesbezüglich überholt. Die für den Naturschutz wichtige Verbindungsachse wird jedoch durch den Schäferdammgraben weiterhin aufrechterhalten.

Auswirkungen der Planänderung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahl im bisherigen MD-Gebiet von 0,2 auf 0,35 und zugleich die Ausweitung des MD-Gebietes auf die bisherige private Grünfläche kann zu einer Neuversiegelung des Bodens von maximal 1.530 m² führen. Dabei ist jedoch unberücksichtigt, dass ein Hallenneubau von rd. 490 m² Grundfläche bereits über eine Befreiung zugelassen worden ist.

Die private Grünfläche mit der Zweckbindung „Weide und Wiese“ wird mit der Festsetzung eines MD-Gebietes aufgegeben. Mit der Ausweitung der überbaubaren Fläche auf diesen Bereich wird der geplante Hallenneubau planungsrechtlich dort ermöglicht. Der übrige, nicht überbaubare Bereich kann nun, wie bereits erfolgt, als Abstell- und Lagerfläche genutzt werden. Letzthin ist der Verlust von 2.300 m² Grünland zu bilanzieren.

Der Schäferdammgraben wird durch die Planung nicht berührt. Durch einen entsprechenden Abstand der neu festgesetzten überbaubaren Fläche wird ein vorgelagerter Unterhaltungstreifen von 3 Meter Breite gewährleistet.

Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen

Die neugefasste überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist der erforderlichen Betriebserweiterung angepasst.

Aus städtebaulichen und grünplanerischen Erwägungen sind folgende Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt oder werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart:

Anpflanzung und Unterhaltung einer Hainbuchenhecke an der Nord- und Ostseite der geplanten Betriebshalle.

Bau der Halle mit einem Abstand von 3 Metern zur nördlich angrenzenden Grabenparzelle, um einen ausreichend breiten Unterhaltungstreifen entlang des Schäferdammgrabens zu gewährleisten.

Anpflanzung von je 20 Stück Eberesche und Hänge-Birke auf dem Flurstück 17 der Flur 5 in der Gemarkung Neubokel.

Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Bebauungsplanänderung wird im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Zu den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen gehört, dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 bereits als erfolgt oder als zulässig gewertet werden. Für vorliegendes Bauleitplanverfahren ist das gleichbedeutend mit einer Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung.

Eingriffsbilanz

<i>Schutzgut</i>	<i>Größe und Wert der betroffenen Bereiche</i>	<i>Voraussichtliche Beeinträchtigungen</i>	<i>Vermeidung, Verminderung</i>	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>
Arten und Biotope	2.800 m ² private Grünfläche , Zweckbestimmung Wiese und Weide	Verlust	Anpflanzung von je 20 Stück Hänge-Birke und Eberesche auf Flurstück 17, Flur 5, Gemarkung Neubokel	Keine (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)
Landschaftsbild			Anpflanzung einer Hainbuchenhecke an Nord- und Ostseite der Betriebshalle	
Boden	1.530 m ² stark überprägter und tlw. befestigter Oberboden	Überbauung, Versiegelung	Begrenzung der Überbauung auf das notwendige Maß	Keine (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)
Wasser			3 Meter Abstand der Betriebshalle zum Schäferdammgraben	

5. Landwirtschaft

Von der vorliegenden Bauleitplanung sind landwirtschaftliche Flächen insofern betroffen, als dass eine innerörtliche Grünfläche (Wiese und Weide) in ein Dorfgebiet umgewandelt wird, das teilweise bebaut werden kann. Da das künftige Dorfgebiet der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes und somit seiner Standortsicherung dient, ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der zuständigen Betreiber sind vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern. Bei der Planung der hochbaulichen Anlagen ist jedoch auf jeden Fall der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf dem Baugrundstück möglich ist bzw. wie diese erfolgen wird. Dabei sind insbesondere die Arbeitsblätter der ATV-DVWK (Abwassertechnische Vereinigung - Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu beachten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 von November 2002 sowie das Merkblatt ATV-DVWK M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt von Mai 2004 – zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über die ebenfalls im Plangebiet bereits vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen der jeweiligen Betreiber.

Aus Gründen des Ortsbildes sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Müllabfuhr obliegt dem Landkreis Gifhorn. Die Nutzer der Grundstücke haben an den Abfuhrtagen die Sammelbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bereitzustellen und nach der Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Müllfahrzeuge ungehindert an- und abfahren können.

7. Altlasten / Immissionsschutz

Der Stadt Gifhorn liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung vor.

Im Norden des Plangebietes grenzt der Festplatz am Schäferdamm mit dem Dorfgemeinschaftshaus an das Plangebiet an.

Mit der Planaufstellung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Feuerwehr“, Ortschaft Neubokel wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann (vom 14.12.1998) erstellt, um mögliche Konflikte zwischen Dorfgebiet und der Festplatznutzung zu beurteilen. Das Gutachten kam seinerzeit zu dem Ergebnis, dass es innerhalb der Ruhezeiten zu geringfügigen Überschreitungen der anzuwendenden Richtwerte bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um bis zu 2 dB(A) kommen kann. Bei der damaligen Planaufstellung war jedoch die Ansiedlung von Wohnbebauung vorgesehen. Bei der vorliegenden Planung hingegen wird die Erstellung einer landwirtschaftlichen Betriebshalle vorbereitet. Insofern ist das Konfliktpotential weit geringer, bzw. Konflikte zwischen Festplatznutzung und landwirtschaftlicher Betriebshalle werden realistischweise nicht erwartet. Daher wurde auch von der Erstellung eines weiteren schalltechnischen Gutachtens abgesehen.

Gleichwohl werden die seinerzeitigen Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes beibehalten und auch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung für das erweiterte Dorfgebiet festgesetzt.

Das mit dieser Bauleitplanung vorbereitete Vorhaben (Errichtung einer weiteren landwirtschaftlichen Betriebshalle) dient dem bereits hier seit langem ansässigen Hof. Ein Nebeneinander von Wohnnutzung und Hofstellen mit den damit verbundenen Aktivitäten ist charakteristisch für eine innerörtliche Dorflage wie diese. Mögliche Emissionen, die mit dem Betrieb des Hofes bzw. der neuen Halle zusammenhängen, sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den umliegenden Anwohnern hinzunehmen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine emittierenden Betriebe oder stark frequentierten Verkehrswege, die zu Beeinträchtigungen der vorgesehenen Nutzungen führen könnten.

Insofern sind nach Abwägung der betroffenen Belange zum Immissionsschutz keine zusätzlichen Vorkehrungen erforderlich.

8. Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden und erfolgt ausschließlich über die Dorfstraße.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist komplett im Eigentum des Vorhabenträgers.

3. Kosten / Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen die üblichen Personal- und Sachkosten. Die umlegbaren Kosten des Verfahrens trägt der begünstigte Grundstückseigentümer, mit dem hierüber bereits ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde.

E) Flächenbilanz

Plangebiet:	ca.	7.100 m ²
<u>Bisherige Nutzung:</u>		
Dorfgebiet	ca.	4.800 m ²
Private Grünfläche	ca.	2.300 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>		
Dorfgebiet	ca.	7.100 m ²

Gifhorn, 25.03.2010



Birgit
Bürgermeister

