

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 9 „Feuerwehr“, 1. Änderung (Hofanlage), Ortschaft Neubokel

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Erweiterung eines an der Dorfstraße gelegenen landwirtschaftlichen Hofes ermöglicht und somit der Fortbestand des Betriebes in Neubokel gesichert werden. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse ist die Erweiterung der Hofstelle durch den Bau einer landwirtschaftlichen Betriebshalle nur in dem Teilbereich des Grundstücks möglich, der im derzeit geltenden Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist und damit nicht bebaut werden kann. Daher ist es erforderlich, die festgesetzte private Grünfläche („Grünfläche, Zweckbestimmung Wiese und Weide“) westlich der Feuerwehr in die Festsetzung „Dorfgebiet“ (MD) zu ändern.

Künftig ist somit das gesamte Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 bei maximal zweigeschossiger Bebauung. Die Baugrenzen umfassen die vorhandenen sowie das geplante Gebäude. Als abweichende Bauweise sind auch Gebäudelängen von bis zu 65 m zulässig.

Für den Wegfall der Grünfläche ist die Anpflanzung einer Baumreihe an anderer Stelle außerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehen. Zur Verbesserung des Ortsbildes soll die neue Betriebshalle mit einer Buchenhecke eingegrünt werden. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gifhorn und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten im weitesten Sinn wurden zur Wahrung des dörflichen Charakters in diesem Innerortsbereich ausgeschlossen. Ferner gibt es Regelungen zum Immissionsschutz hinsichtlich des benachbarten Festplatzes und Dorfgemeinschaftshauses.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein städtischer Graben. Die Bestimmungen der Schau- und Unterhaltungsordnung für Gewässer III. Ordnung des Landkreises Gifhorn sind zu beachten. Ebenso ist bei Abriss- und Bauarbeiten der Artenschutz zu beachten.

Da der Planbereich innerhalb der Ortslage von Neubokel liegt und lediglich eine Flächengröße von insgesamt 7.100 m² umfasst, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gleichwohl wurden Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung berücksichtigt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Die vorgesehene Erhöhung der GRZ und die Ausweitung des MD-Gebietes auf die bisherige Grünfläche können zu einer Neuversiegelung des Bodens führen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Hallenneubau bereits über eine Befreiung zugelassen wurde. Die private Grünfläche wird durch die Festsetzung eines MD-Gebietes aufgegeben. Mit der Ausweitung der überbaubaren Fläche auf diesen Bereich wird der geplante Hallenneubau planungsrechtlich dort ermöglicht.

Die neugefasste überbaubare Fläche wird auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist der erforderlichen Betriebserweiterung angepasst. Der Schäferdammgraben wird durch die Planung nicht berührt. Durch einen entsprechenden Abstand der neu festgesetzten überbaubaren Fläche wird ein vorgelagerter Unterhaltungstreifen von 3 m Breite gewährleistet.

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 BauGB bereits als erfolgt oder als zulässig gewertet werden. Dennoch erfolgen als Entschädigung für die Inanspruchnahme der Grünfläche Baumpflanzungen an einer anderen, im Bereich der Aller gelegenen Fläche südlich Neubokels.

Die vorliegende Planung dient der Bestandssicherung eines alteingesessenen landwirtschaftlichen Hofes in der historischen Ortslage Neubokels. Eine Planungsalternative besteht daher nicht.

3. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Anfang Juli 2009 sowie mit der öffentlichen Auslegung vom 09.10. bis 09.11.2009 beteiligt worden.

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde darauf hingewiesen, dass durch die Nutzung der neuen Halle ggf. mit landwirtschaftlich bedingten Immissionen in erster Linie in Form von Geräuschen zu rechnen ist und diese von den Nachbarn zu tolerieren sind. Aufgrund der innerörtlichen Dorflage ist ein Nebeneinander von Wohnnutzung und Hofstellen charakteristisch. Eventuelle Emissionen, die mit dem Betrieb des Hofes bzw. der neuen Halle zusammenhängen sind somit im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den umliegenden Anwohnern hinzunehmen.

Dabei sind lediglich vom Landkreis Gifhorn, dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sowie der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig Anregungen bzw. Hinweise geäußert worden. Von privater Seite wurden keine Anregungen abgegeben.

Der Landkreis Gifhorn regt an, die externe Baumpflanzung sowie die Begrünung der neuen Halle mit einer Buchenhecke als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die externe Baumpflanzung kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die betreffenden Flächen nicht im Plangeltungsbereich liegen. Zudem sind alle vorgesehenen Anpflanzungen zwischen Stadt Gifhorn und Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Hier ist auch die Heckenpflanzung festgelegt. Weiter wird auf die ordnungsgemäße Unterhaltung des angrenzenden Schäferdammgrabens hingewiesen. Auch dies ist im städtebaulichen Vertrag geregelt und somit sichergestellt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf eine ehemalige Erölbohrung hin. Diese liegt jedoch nicht Plangeltungsbereich.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf mögliche Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf die umliegende Wohnbebauung hin. Da hier ein Dorfgebiet ausgewiesen ist, in dem landwirtschaftliche Betriebsstellen typisch sind, gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auch insbesondere hinsichtlich des alteingesessenen Hofbetriebes. Zudem haben die direkt anliegenden Nachbarn dem Vorhaben zugestimmt.

Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanung ergeben sich nicht.

Gifhorn, 25.03.2010



Birth
Bürgermeister

