

Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt,
dass die Abschrift des Bebauungsplanes
und der Örtlichen Bauvorschrift mit der
vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

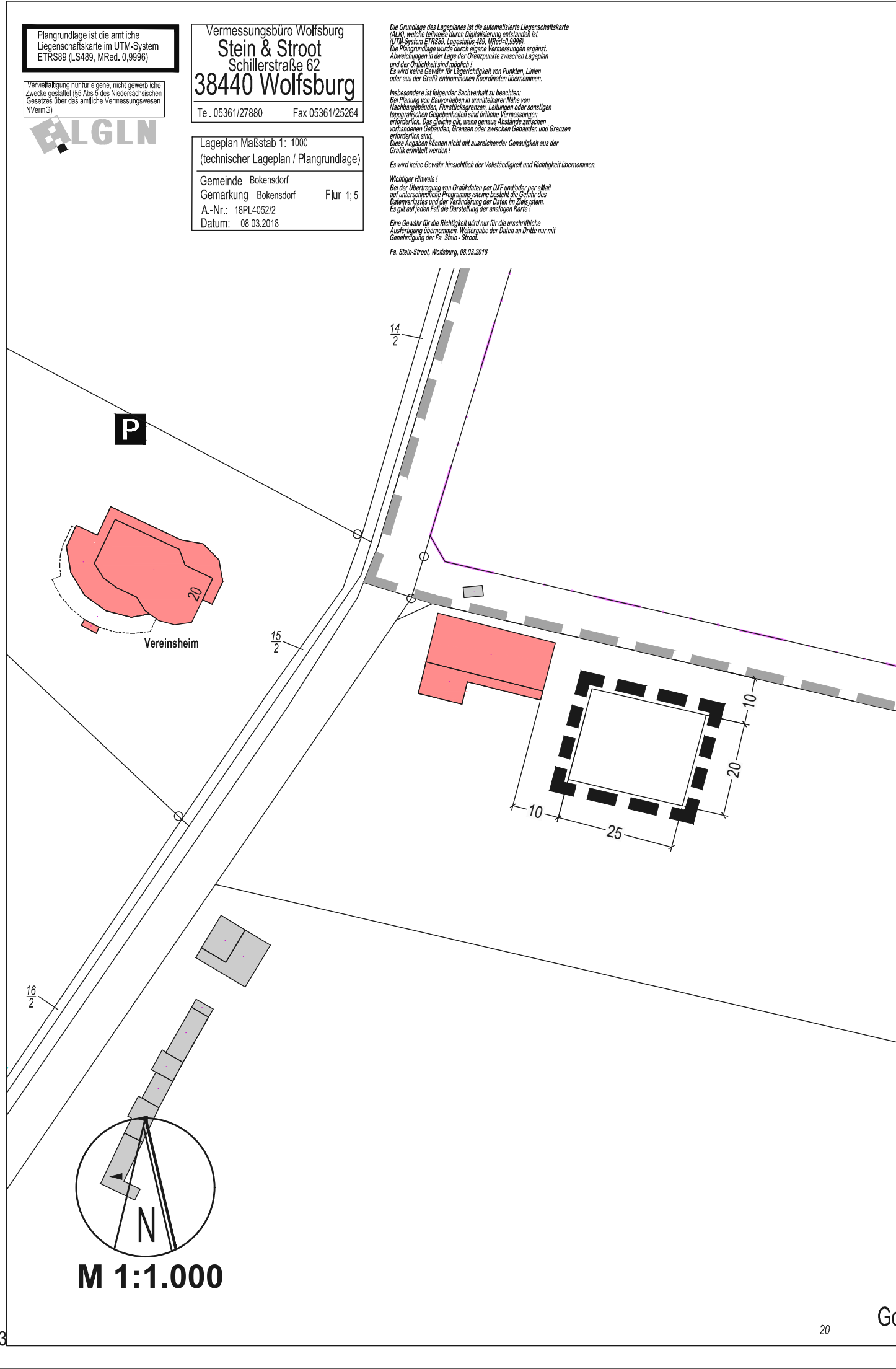
Bokensdorf, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Bokensdorf

**Golfplatz Bokensdorf 2. Änderung
mit Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan



Plangrundlage ist die amtliche Liegenschaftskarte im UTM-System ETRS89 (LS489, MRed. 0.9956)

Verantwortung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (gemäß § 5 Abs. 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (Niemö))

Verantwortung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (gemäß § 5 Abs. 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (Niemö))

Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg

Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Lageplan Maßstab 1: 1000
(technischer Lageplan / Plangrundlage)

Gemeinde Bokensdorf
Gemarkung Bokensdorf Flur 1: 5
A.-Nr.: 18PL4052/2
Datum: 08.03.2018

Die Grundlage des Lageplans ist die amtliche Liegenschaftskarte (ALK) welche bereits durch Digitalisierung ersetzt ist.
(UTM System ETRS89, Lagestufen 489, MRed. 0.9956)
Die Plangrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt.
Abweichungen in der Lage der Grundpunkte zwischen Liegenschaftskarte und der Plangrundlage sind möglich.
Es wird keine Gewähr für Richtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.
Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:
Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargrundstücken, Flurstücksgrenzen, Lehnen oder anderen topographischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Vor gleichzeitiger, wenn genauer Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind.
Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik entnommen werden!
Es wird keine Gewähr hinsichtlich der Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.
Wichtiger Hinweis!
Bei der Übertragung von Grafikdaten per DIF und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr eines Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem.
Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der originalen Karte.
Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die ungeschriebene Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein & Stroot.
Fa. Stein & Stroot, Wolfsburg, 08.03.2018

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Golfplatz Bokensdorf 1. Änderung und Teilaufhebung mit Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen

- 1.a) Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung ist die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) sowie zugehörige bauliche Anlagen auf maximal 450 m² zulässig. Die Erdüberdeckung von Zisternen soll mindestens 80 cm betragen.

Die übrigen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift gelten unverändert.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bokensdorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bokensdorf, den 19.02.2024

gez. J. Georg
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat am 12.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Bokensdorf, den 19.02.2024

gez. J. Georg
(Bürgermeisterin)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster -Informationssystem

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN 2015
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 01.02.2024

gez. H. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in einem Umlaufbeschluss am 12.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wurden am 19.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bokensdorf, den 19.02.2024

gez. J. Georg
(Bürgermeisterin)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 25.01.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bokensdorf, den 19.02.2024

gez. J. Georg
(Bürgermeisterin)

Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.02.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 2 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.02.2024 in Kraft getreten.

Bokensdorf, den 18.03.2024

gez. J. Georg
(Bürgermeisterin)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bokensdorf, den

.....
(Bürgermeisterin)

Bokensdorf, den

.....
(Bürgermeisterin)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Bokensdorf, den

.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Bokensdorf

Golfplatz Bokensdorf 2. Änderung
mit Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

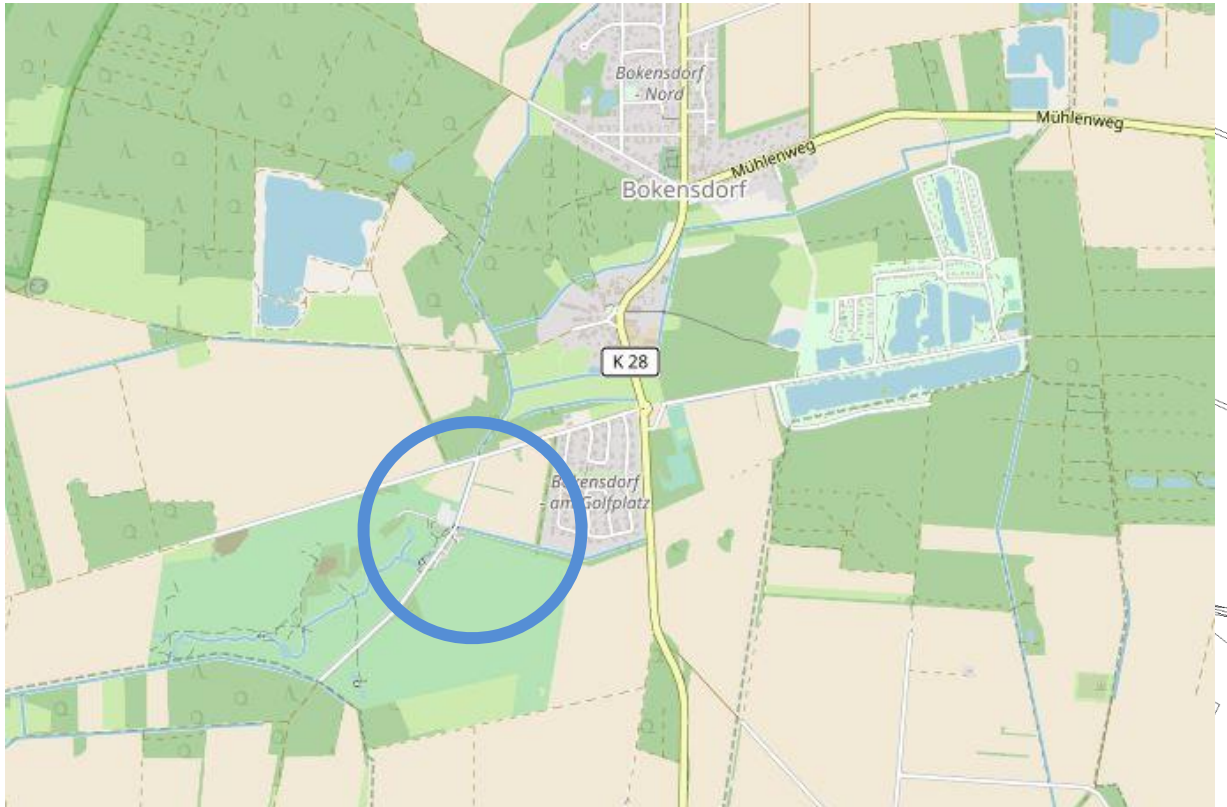
In Kraft getretene Fassung

Begründung zum Bebauungsplan

"Golfplatz Bokensdorf"

mit Grünordnungsplan und mit örtlicher Bauvorschrift

2. Änderung



© OpenStreetMap-Mitwirkende

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Örtlichen Bauvorschrift	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Grünfläche	5
2.2 Archäologie	6
3.0 Umweltbelange	6
4.0 Hinweise aus der Fachplanung	6
5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	8
6.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	9
7.0 Verfahrensvermerk	9
Anlage 1	10

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die im Landkreis Gifhorn der Samtgemeinde Boldecker Land angehörige, knapp 14,5 km² große Gemeinde Bokensdorf hat rd. 1.280 Einwohner. Im Osten und Süden grenzen die Mitgliedsgemeinden Jembke, Tappenbeck, Weyhausen (Grundzentrum der Samtgemeinde) und Osloß an, nordwestlich liegt die Nachbargemeinde Sassenburg.

An die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze ist die Gemeinde Bokensdorf innerhalb des Samtgemeindegebietes über die Ost-West verlaufende Bundesstraße B 188 und die nach Süden führende Autobahn A 39 mit ihrer Verlängerung der B 248 nach Norden angebunden.

Das Planungsgebiet des Golfplatzes Bokensdorf befindet sich südwestlich der bebauten Ortslagen, zwischen Elbe-Seitenkanal und Kreisstraße K 28.

Auf der Planungsebene des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) ¹⁾ hat die Gemeinde Bokensdorf keine Funktionszuweisung. Innerhalb des Zentrale-Orte-Systems sind als nächstgelegenes Oberzentrum die kreisfreie Stadt Wolfsburg und als nächstgelegenes Mittelzentrum die Kreisstadt Gifhorn festgelegt.

Im Umfeld der Gemeinde stellt das LROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (4.1.3) die A 39 einschließlich ihrer geplanten Verlängerung nach Norden und die Bundesstraßen B 248 und B 188 dar, als Vorranggebiet Schifffahrt (4.1.4) den westlich gelegenen Elbe Seitenkanal. Die nächstgelegenen Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) sind das südlich der B 188 gelegene EU-Vogelschutzgebiet "Barnbruch", das nordwestlich in der Gemeinde Sassenburg gelegene FFH- und EU-Vogelschutzgebiet "Großes Moor bei Gifhorn" und das nordöstlich bei Barwedel gelegene FFH-Gebiet "Vogelmoor". Vorranggebiete Biotopverbund (3.1.2) sind neben den genannten Natura 2000-Gebieten das am Beverbach, an der Grenze zur Gemeinde Sassenburg auf Bokensdorfer Gemeindegebiet gelegene Naturschutzgebiet "Derenmoor" sowie in linienförmiger Ausprägung die Kleine Aller auf der Ostgrenze der Samtgemeinde. Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (3.2.4).

Träger der Regionalplanung ist der Regionalverband Großraum Braunschweig, in dessen Verbandsgebiet die Gemeinde Bokensdorf liegt. Verbindlich ist z.Zt. das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) ²⁾.

Die Ziele der Landes-Raumordnung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm übernommen und ergänzt. Mit der Festlegung eines Vorranggebietes "Regional bedeutsame Sportanlage für den Golfsport (GS)" ³⁾ ist die Nutzung des Golfplatzes Bokensdorf ein Ziel der Raumordnung. Sie ist sowohl mit den umliegenden Festlegungen der Vorbehaltsgebiete Wald, Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) und Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft), als auch mit dem angrenzenden Siedlungsbereich vereinbar.

¹⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung

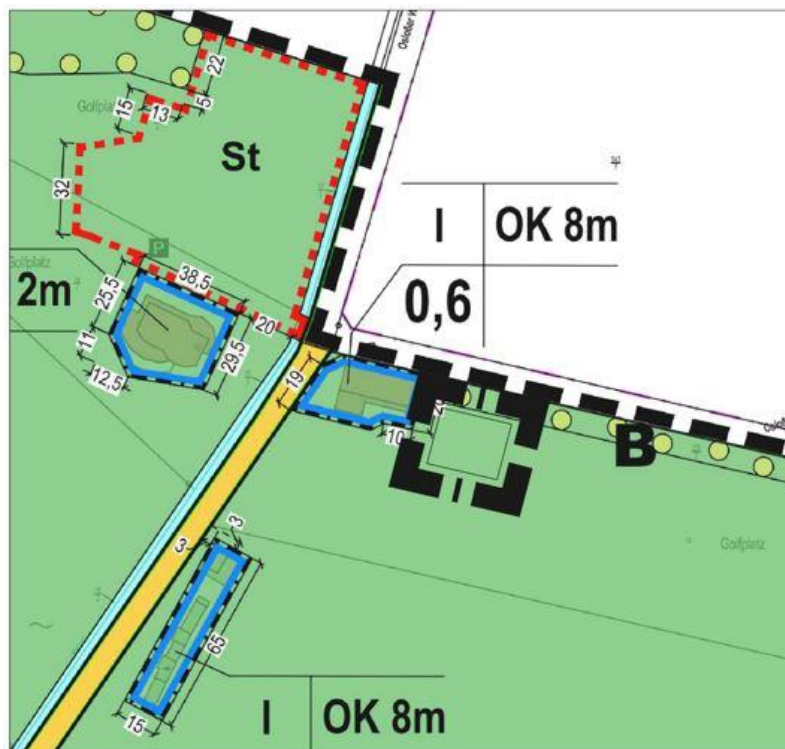
³⁾ Siehe RROP III 2.4 (14)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Grundlagen für diese Festlegung ist das Trinkwassergewinnungsgebiet Brackstedt/ Weyhausen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Urplan "Golfplatz Bokendorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV wurde im Jahr 1997 rechtskräftig.

Aufgrund von Änderungen und Umstrukturierungen im Bereich des Golfplatzes wurde dieser mit der 1. Änderung vollständig überplant und an den Bestand angepasst. Die 1. Änderung wurde durch die Gemeinde 2022 beschlossen.



Bebauungsplan "Golfplatz Bokendorf", 1. Änderung
mit Geltungsbereich der 2. Änderung, Auszug ohne Maßstab

Der Änderungsbereich der 2. Änderung grenzt unmittelbar östlich an das bestehende Baufenster des ehemaligen Vereinsheims an, welches seit Errichtung des neuen Clubhauses weiterhin für Technik und Lager genutzt wird. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die festgesetzte Strauchhecke (Anpflanzfestsetzung B), welche nicht betroffen ist.

Die Festsetzungen der vorliegenden Planung stehen im Einklang mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land, der für ihren Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz ausweist.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaft-

licher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben resp. zu beachten.

Durch die Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung gem. § 13 BauGB aufgestellt wird.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Örtlichen Bauvorschrift

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Golfplatz Bokendorf", 2. Änderung mit Grünordnungsplan und ÖBV ist notwendig, um die mittlerweile erforderlich gewordene Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen planungsrechtlich zu sichern. Hierzu ist geplant, acht Zisternen mit einem jeweiligen Fassungsvermögen von 50.000 Liter für die Bewässerung vorzuhalten.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Grünfläche

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt nicht.

Bei den textlichen Festsetzungen wird unter der Festsetzung 1a) neu geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung die Errichtung von Regenwasserzisternen ermöglicht wird. Die Festsetzung lautet:

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung ist die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) sowie zugehörige bauliche Anlagen auf maximal 450 m² zulässig. Die Erdüberdeckung von Zisternen soll mindestens 80 cm betragen.

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit für die beschriebenen Nebenanlagen werden die genannten Bauteile zugelassen, ohne von den grundsätzlichen Regelungen zu der Fläche abzuweichen. Hierbei werden die baulichen Anlagen durch die Definition des Geltungsbereiches sowie die Regelung der Maximalgröße eindeutig bestimmt. Zusätzlich wird eine Mindestüberdeckung für die Zisternen von möglichst 80 cm. geregelt. Hiervon ausgenommen sind grundsätzlich in diesem Zusammenhang erforderliche Bauteile wie z. B. Domschächte, Technik, welche i.d.R. nicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

Die übrigen Festsetzungen ändern sich nicht. Der Vollständigkeit halber sind die Festsetzungen der 1. Änderung noch einmal in der Anlage 1 zur Begründung aufgenommen.

2.2 Archäologie

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3.0 Umweltbelange

Bei Bebauungsplänen gem. § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das BImSchG ist ebenfalls nicht betroffen.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Durch Zulässigkeit von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche ergeben sich zwar vordringlich Eingriffe in das Schutzgut Boden, welche durch die Überdeckung teilweise minimiert werden. Zusätzlich wurde bei der Festsetzung des Geltungsbereiches für die 2. Änderung beachtet, dass keine zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfestsetzungen betroffen sind.

4.0 Hinweise aus der Fachplanung

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** teilt in seiner Stellungnahme vom 27.11.2023 mit:

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o. g. Vorhaben folgende Hinweise:

Baugrund

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o. g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter

www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS Kartenserver: Thema Ingenieurgeologie. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt in seiner Stellungnahme vom 20.11.2023 mit:

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://lgl-n-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

Anlagen: 1 Kartenunterlage(n)

Gemeinde Bokensdorf, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

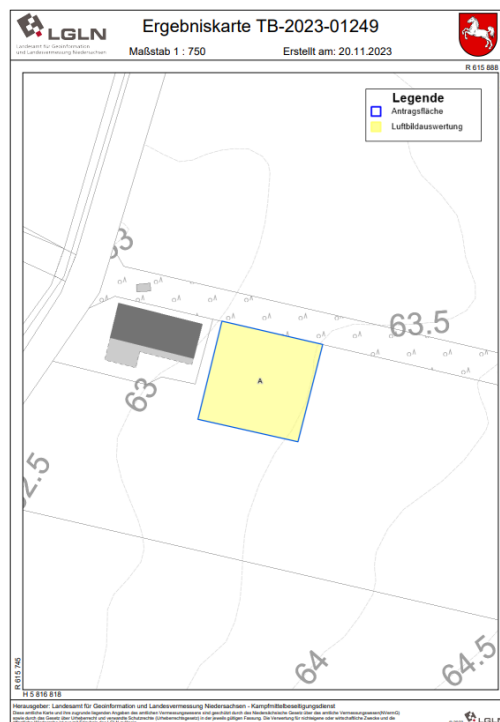
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.



5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 03.11.2023 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

6.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Gilt unverändert fort. Dabei ist die örtliche Bauvorschrift nicht auf die geplanten Rigo-
len anzuwenden.

7.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan "Golfplatz Bokensdorf" mit Grünordnungsplan und Örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.01.2024 durch den Rat der Gemeinde Bokensdorf unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Bokensdorf, 19.02.2024

gez. J. Georg
(Bürgermeisterin)

Siegel

Anlage 1**"Golfplatz Bokensdorf", 1. Änderung mit Grünordnungsplan und ÖBV
Textliche Festsetzungen****1 Grünflächen ohne gesonderte Festsetzungen**

gem. § 9, Abs.1, Nr.15 BauGB

Alle nicht als intensiv gepflegte Spielanlagen (Abschläge, Spielbahnen, Bunker, Greens, Gewässer und Wege, entsprechend Spielflächenzahl) genutzten Grünflächen ohne gesonderte Festsetzungen sind als extensives, artenreiches Grünland anzulegen und zu erhalten. Die anteilige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgt nach den Vorgaben des Grünordnungsplans unter Verwendung der unter Nr. 2 gelisteten Pflanzen.

Auf Grünflächen ohne gesonderte Festsetzung ist die Anlage von Gewässern zulässig.

Auf Grünflächen ohne gesonderte Festsetzung und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bereich B ist die Errichtung von bis zu 7 baulichen Nebenanlagen zulässig, deren Nutzung dem Spielbetrieb dient, z.B. Schutzhütten, Toiletten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vorzunehmen.

2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9, Abs.1, Nr.25 a) BauGB

Bereich A (Wiese)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen ist ein extensives, artenreiches Grünland anzulegen und zu erhalten. Die Flächen sind nur alle zwei Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Ein absolutes Betretungsverbot für die Flächen "Bereich A" ist durch den Betreiber der Golfsportanlage zu kennzeichnen. Zulässig sind je Fläche bis zu 2 Querungen als gemähte Rasenwege, zur ausschließlichen Nutzung durch das gärtnerische Pflegepersonal.

Anteilige Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen nach den Vorgaben des Grünordnungsplans. Sie sind in einem Abstand von 10 m und zur Vegetationsvernetzung in lockeren Gruppen von jeweils 3 Bäumen bzw. 5-10 Sträuchern anzulegen. Zu verwendende Pflanzen sind:

<i>Salix aurita</i>	(Öhrchenweide)	60/100
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)	60/100
<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)		60/100

sowie alle für den Bereich B gelisteten Gehölze.

Bereich B (Sträucher)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Gruppenpflanzungen, je Art ca. 7 % anzulegen. Der Pflanzabstand hat 1,50 m zwischen und innerhalb der Gehölze im Wechsel je 5 Stück zu betragen. Zu verwendende Pflanzen sind:

<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)	80/100
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	80/100
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuss)	50/80
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)	80/120
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	80/120
<i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche)		70/90
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehndorn)	50/80
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)	80/120
<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)		70/90
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)	50/80
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)	70/90
<i>Sambucus nigra</i>	(schwarzer Holunder)	80/120
<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)		80/120

3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

gem. § 9, Abs.1, Nr.25 b) BauGB

Bereich C (Laubmischwald)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist der vorhandene Laubmischwald nach Aspekten des Naturschutzes zu pflegen und zu entwickeln.

Bereich D (Kiefernforst)

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist der Kiefernforstbestand zur Strukturverbesserung stark auszulichten und mit Stieleichen (*Quercus robur*) und Sandbirken (*Betula pendula*) aufzufüllen. Auflaufende Kiefern sind im Pflanzbereich der Laubgehölze kontinuierlich zu entfernen.

4 Bäume erhalten

gem. § 9, Abs.1, Nr.25 b) BauGB

Grundsätzlich sind alle im Planungsgebiet vorhandenen standortheimischen Gehölzbestände zu erhalten und in die Grünstrukturen der Golfanlage zu integrieren.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumreihen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Aufasten der Bäume ist nur aus Gründen der Gefahrenabwehr zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich sowie andere Beeinträchtigungen sind nicht zulässig. Bei Abgang sind die Bäume durch folgende standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu ersetzen:

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)	200-250 cm
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)	200-250 cm
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)	Hochstamm 12-14

Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Einzelbäume ist die Mindestanzahl der Pflanzung.

5 Bäume anpflanzen

gem. § 9, Abs.1, Nr.25 a) BauGB

Für die Anpflanzung der zeichnerisch festgesetzten Baumreihen sind nur standortgerechte und einheimische Laubgehölze entsprechend Artenliste aus Nr.4 zu verwenden.

Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Einzelbäume ist die Mindestanzahl der Pflanzung. Bestände standortheimischer Gehölze sind zu integrieren.

6 Gewässer

gem. § 9, Abs.1, Nr.16 BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist der Bokendorferbach naturnah umzugestalten. Einzuhalten sind folgende Vorgaben: Einbau von Steinrampen; Anlage dichter uferbegleitender Gehölzpflanzungen mit *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), 150-200 cm; Gestaltung von Böschungen unterschiedlicher Neigungen mit gerundeten Übergängen zum angrenzenden Gelände.

7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9, Abs.1, Nr.11 BauGB

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind Stellplätze und -flächen mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (mind. 30 % Fuganteil) zulässig.

Je angefangene Einheit aus 4 Stellplätzen ist innerhalb der Fläche eine Eiche (*Quercus robur*) oder Birke (*Betula pendula*) mit STU 8-10 cm zu pflanzen.

Zulässig sind Ladestationen für E-Mobilität, Stellplatz überdeckende Photovoltaik-Anlagen mit einem Lichtraumprofil von mind. 2,20 m Höhe sowie als Nebenanlagen Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten mit einem Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 40 m³.

8 Aufschüttungen und Abgrabungen

gem. § 9, Abs.1, Nr.17 BauGB

Geländeverschiebungen sind bei Aufschüttungen bis zu 1,00 m und bei Abgrabungen bis zu 2,00 m zulässig.

Am Clubhaus sind zur besseren Einbindung des Baukörpers in die Topografie Aufschüttungen bis zu 3,00 m zulässig.

9 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

gem. § 9, Abs.1, Nr.16 BauGB

Qualitativer Standard

01. Die Golfanlage Bokendorf ist mit dem für die Turnier- und Freizeitnutzung üblichen Pflegeaufwand zu betreiben. Witterungsbedingte Nachteile bei der Beispielbarkeit sind temporär in Kauf zu nehmen.

Baumaßnahmen

02. Mit Baubeginn ist der unteren Wasserbehörde schriftlich ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen.
03. Alle Flächen sind nach der Profilierung sofort zu begrünen. Auf Flächen, die nicht unmittelbar für den Spielbetrieb in Anspruch genommen werden, ist nach Absprache mit der unteren Wasserbehörde eine Vor- bzw. Untersaat mit Stickstoff zehrenden Pflanzen anzulegen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist jeder Umbruch von Grünland untersagt.

Pflanzenschutz

04. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die untere Wasserbehörde kann Ausnahmegenehmigungen erteilen.

Düngung

05. Als Stickstoffdünger sind vorzugsweise nitrifikationshemmende Langzeitdünger oder schnell verfügbare Blattdünger in kleinen Einzelgaben zu je maximal 1,5 g N/m² zu verwenden. Die Düngung hat zeitlich und in der Höhe pflanzenbedarfsgerecht zu erfolgen.
- 05.a Die Düngung der Spielbahnen darf eine jährliche Stickstoffmenge von 10 g N/m² nicht überschreiten. Die Ausbringung hat in mindestens zwei Gaben zu erfolgen.
- 05.b Die Düngung der Greens, Abschläge und Übungsflächen darf eine jährliche Stickstoffmenge von 17 g N/m² nicht überschreiten. Die Ausbringung hat in mindestens fünf Gaben zu erfolgen.

Beregnung

06. Die Flächen dürfen nur bis zu einer nutzbaren Feldkapazität (nFK) von 80 % beregnet werden.
07. Gegebenenfalls ist für die Entnahme von Beregnungswasser aus Gewässern eine behördliche Genehmigung einzuholen.

Schnittgut

08. Das gesamte Schnittgut ist abzufahren und außerhalb des Schutzgebietes für Grundwassergewinnung zu kompostieren oder zu verwerten.

Kontrolluntersuchungen

09. Zur Entnahme von Proben hat der Golfplatzbetreiber vier Messstellen für die Wassergüte zu unterhalten, deren Standorte, technischer Ausbau und Tiefe mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt sind.
10. Art und Umfang der Kontrolluntersuchungen für Sickerwasser und Boden sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
11. Die Abläufe und Ergebnisse der Kontrolluntersuchungen sind zur Gewährleistung einer nachhaltigen Prozesssicherheit durch den Golfplatzbetreiber zu dokumentieren.

Betrieb

12. Der Golfplatzbetreiber hat ein Pflegetagebuch mit allen relevanten und datierten Einträgen von Düngung, Beregnung und Verteilung auf die einzelnen Elemente, Abfahren des Schnittgutes, sämtlichen Betriebs- und Hilfsmitteln etc. zu führen. Das Pflegetagebuch ist der unteren Wasserbehörde jährlich bis zum 15. Januar des Folgejahres und unaufgefordert vorzulegen.
13. Niederschlags- und Beregnungswasser von Greens und Abschlägen darf nicht in die Sandbunker entwässern.
14. Innerhalb des Schutzgebietes für Grundwassergewinnung ist Schmutzwasser ausschließlich über abflusslose Gruben oder Anschluss an eine zentrale Abwasserreinigungsanlage zu entsorgen.
15. Bei der Herstellung und der Sanierung von Verkehrsflächen sind die Richtlinien für Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu beachten.
16. Der Golfplatzbetreiber hat der unteren Wasserbehörde den verantwortlichen Greenkeeper schriftlich zu benennen.

10 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9, Abs.1, Nr.1 BauGB

Innerhalb der bebaubaren Flächen sind Höchstmaße für die Oberkanten der baulichen Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte des Osloßer Wegs, mittig an der Zufahrt der Stellplatzanlage.

Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 Abs.3 NBauO)

§ 1 Anwendungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für die Errichtung, Erweiterung, Änderung und Sanierung aller Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Golfplatz Bokendorf", 1. Änderung mit Grünordnungsplan und ÖBV.

§ 2 Außenwände

- (1) Außenwände sind außenseitig mit nichtglänzenden Materialien oder Anstrichen zu gestalten.
- (2) Die Ansicht von Sockeln und Kellergeschossen darf eine Höhe von 30 cm über Gelände nicht überschreiten.

§ 3 Dächer

- (1) Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 35°.
- (2) Zulässig sind nichtglänzende Dachdeckungen aus Pfannen, Schindeln und Platten sowie Gründächer.
- (3) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80, Absätze 3 und 5, NBauO)

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.