



URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Kirchweg Nord**“, **4. Änderung** der Gemeinde Bokensdorf, Samtgemeinde Boldecker Land, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Bokensdorf ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Boldecker Land. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (**LROP**) Niedersachsen von 1994 ist die Samtgemeinde Boldecker Land und damit auch die Gemeinde Bokensdorf dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem **LROP** wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (**RROP**) des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen.

Besondere Entwicklungsaufgaben wurden auf die Gemeinde Bokensdorf durch das **RROP** des Zweckverbandes Großraum Braunschweig nicht übertragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes enthält das **RROP** ein **Vorsorgegebiet für Erholung (D 3.8 04)**. Der gesamte Bereich der Wochenendnutzung ist umgeben von **Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (D 3.3 07)**.

Das **RROP** des **Zweckverbandes Großraum Braunschweig** ist am **01.09.1996** in Kraft getreten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich östlich der Ortslage von Bokensdorf, für den der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kirchweg Nord“ einschließlich der bisherigen 1. bis 3. Änderungen besteht. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit dem Stand der 3. Änderung soll im Westen durch diesen Bebauungsplan geändert werden.

Die Gemeinde Bokensdorf ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Grünlandnutzung sowie mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg. Darüber hinaus sind als Arbeitsplätze auch die Stadt Wolfsburg und die Stadt Gifhorn anzusehen. Die Gemeinde Bokensdorf ist über die K 28 und K 101 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Kirchweg“.

Der nächste Autobahnanschluss besteht bei Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Bokensdorf hat z. Zt. ca. 950 Einwohner.

1.1 Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan „Nördlich Kirchweg“, 3. Änderung ist seit dem 28.04.1995 rechtsverbindlich.

Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist der gesamte Bereich als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiete“ (SO - § 10 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die einzelnen Bereiche des Baugebietes durch verschiedene Vereine als private Einrichtungen betrieben. Für den Bereich in dem diese Änderung durchgeführt wird, ist der **Freizeit- und Wochenendverein Bokensdorf e.V., Ginsterweg 45, 38556 Bokensdorf** als Betreiber der hier vorhandenen Anlagen zuständig.

Im Westen des Gebietes war bisher eine sehr großzügige private Grünfläche vorhanden. Innerhalb dieser Fläche, die als Sport- und Spielfläche festgesetzt war, befinden sich Tennisplätze, ein Spielplatz und Rasenflächen die nicht näher festgelegt sind. Darüber hinaus war an dieser Stelle die Errichtung eines Vereinsheimes und sanitärer Anlagen vorgesehen.

Der o. g. Verein hat in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, der Gemeinde und Samtgemeinde für seinen Bereich eine zentrale Abwasserbeseitigung mit nachgeschalteten Schilfbeeten als „biologische Kläreinrichtung“ hergestellt. Diese Anlage ist betriebsbereit erstellt und wurde nach erfolgter Abnahme durch die zuständigen Behörden in Betrieb genommen. Die „Schilfbeete“ für diese Anlage wurden im Westen des Gebietes, innerhalb der Grünfläche angelegt. Da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher eine Festsetzung hierfür nicht vorhanden war, wird dafür die Festsetzung „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) getroffen.

Obwohl alle innerhalb des Gebietes liegenden Wege keine öffentlichen Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB sind, waren bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes in Einmündungsbereichen „Sichtdreiecke“ festgesetzt worden. Diese Sichtdreiecke sind absolut überflüssig und sollen daher aufgehoben werden. Begründet wird das damit, dass es sich bei dem Baugebiet um eine private Fläche handelt, die auch nicht den Regeln der StVO unterliegt und der Verein für seinen Zuständigkeitsbereich intern geregelt hat, dass auf den vorhandenen Wegen nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Auf der Grundlage der Empfehlungen aus der EAE 85/95 ergeben sich daher auch keine nachvollziehbaren Gründe, die innerhalb des Gebietes festgesetzten Sichtdreiecke beizubehalten. Nur in den Bereichen, wo aus dem „Wochenendgebiet“ auf die öffentliche Verkehrsfläche „Kirchweg“ gefahren wird, ist die Beibehaltung von „Sichtdreiecken“ sinnvoll. Da diese jedoch nicht innerhalb des Änderungsbereiches liegen, bedarf es hierzu keiner näheren Aussage und Festsetzung.

Zwischen den vorhandenen Tennisplätzen und der bestehenden bisherigen Wochenendnutzung war seinerzeit eine Fläche für die Errichtung eines Vereinsheimes sowie südlich davon für sanitäre Anlagen ausgewiesen. Das Vereinsheim wird an der dafür ausgewiesenen Stelle nicht mehr benötigt. Die Schaffung sanitärer Anlagen ist überholt, da alle Wochenendhäuser an die zentrale Abwasserbeseitigung mit den Schilfbeeten für den Bereich des **Freizeit- und Wochenendverein Bokensdorf e.V.** angeschlossen sind. Der Verein ist daher an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, diese Flächen im Anschluss an die vorhandene Wochenendnutzung ebenfalls für diese Nutzung entsprechend auszuweisen. Damit werden 5 zusätzliche Wochen-

endparzellen möglich. Für diese Parzellen liegen dem Verein schon seit einiger Zeit Bewerber vor, deren Wunsch der Verein auch gern erfüllen möchte.

1.2 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird beibehalten.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

2.0 Planinhalte

2.1 Erschließung

Die Anbindung des Planbereiches erfolgt durch die vorhandenen Zu- und Abfahrten an die öffentliche Straße „Kirchweg“. Die innere verkehrliche Erschließung wird durch den jeweiligen Verein innerhalb seines Gebietes geregelt.

2.2 Versorgung, Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist über den Anschluss des Baugebietes an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sicher gestellt.

2.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art der Nutzung ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiete“ (SO - § 10 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt und wird auch in Bezug auf das Maß der Nutzung durch die Planänderung beibehalten.

2.4 Landschaftspflege/Umweltbelange

Der bestehende Grünordnungsplan „Kirchfeld Nord“ bleibt auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes wird notwendig, weil geringfügig zusätzliche Wochenendparzellen geschaffen werden und die bereits vorhandenen „Schilfbeete“ planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Diese Regelungen werden jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgesehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch den vorliegenden Änderungsentwurf gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt durch die Planentscheidung der Gemeinde vorbereitet wird. Somit kommt § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung.

Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war.

2.6 Hinweise aus der Fachplanung

Kabel Deutschland – vom 26.06.2002

Zu der o.a. Planung haben wir weder Anregungen noch Bedenken.

Das Plangebiet liegt in einem Ortsteil, der nicht mit Breitbandkabel versorgt ist. Die Versorgung des Plangebietes ist daher nicht vorgesehen.

Bezirksregierung Hannover – vom 28.06.2002

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in bezug auf Abwurfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt.

Abwasserverband Wolfsburg – vom 12. Juli 2002

Gegen die vorgelegten Planungen erhebt der Abwasserverband Wolfsburg grundsätzlich keine Bedenken.

Um Konfliktsituationen und Beschwerden im Vorfeld zu begegnen, bitten wir jedoch die zukünftigen Nutzer der geplanten Wochenendparzellen darauf hinzuweisen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kirchweg-Nord eine Fläche anschließt, auf der Abwasser aus dem Klärwerk Wolfsburg landwirtschaftlich verwertet wird. Diese Abwasserverregung kann erfahrungsgemäß für die umliegenden Gebiete eine Beeinträchtigung des Wohn- bzw. Erholungswertes mit sich bringen.

Die Art dieser Beeinträchtigung macht sich in Geräuschbelästigungen durch Regner und deren Zugmaschinen sowie durch nicht gänzlich auszuschließende Geruchswahrnehmungen bemerkbar. Die genannten Beeinträchtigungen sind von Witterungs- und Windverhältnissen abhängig.

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz - vom 25.07.2002

Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der folgenden von mir zu vertretenden Belange geprüft worden:

- **Landeseigene Anlagen**
- **Meßeinrichtungen**

Die genannten Belange werden nicht berührt.

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit der 14. Ausführungsbestimmung zum NWG.

Landkreis Gifhorn – vom 30.07.02

Zu den mir mit Schreiben vom 20.06.2002 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bau- und Planungsamt

Die B-Planänderung ist aus dem F-Plan entwickelt.

In einem Gespräch mit Vertretern des Vermessungsbüros Müller und Gade aus Wolfsburg und des Landkreises Gifhorn am 10.05.2001 wurden folgende Punkte hinsichtlich der 4. Änderung des o.g. B-Planes festgelegt:

- 1.) Es sollte eine „öffentliche“ Ringstraße angelegt werden (Planstraße im Westen des Gebietes sollte im Süden mit dem Lärchenweg verbunden werden), um die Ver- und Entsorgung sowie den Brandschutz sicherzustellen.
- 2.) Die Zugänglichkeit zum Spielplatz ist zu gewährleisten (durch Fußweg und „Grünstreifen“).
- 3.) Die textliche Festsetzung sollte dahingehend geändert werden, dass nur freistehende Nebenanlagen zulässig sind.
- 4.) Die Dachgeschossnutzung ist durch eine maximale Firsthöhe bzw. Festlegung der Dachneigung einzuschränken.
- 5.) Die bebaute Fläche zwischen der Planstraße und dem Lärchenweg ist zu überplanen bzw. in die Änderung einzuarbeiten.

Eine entsprechende Skizze Herrn Buthes lege ich bei.

Die o.g. Punkte wurden in der vorliegenden B-Planänderung nur zum Teil berücksichtigt.

Untere Abfallbehörde

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Insbesondere wird auf § 17 der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn (zugelassene Abfallbehälter) hingewiesen, wonach Wochenendhausgebiete durch Sammelbehälter an zentralen Orten, die für die Sammelfahrzeuge leicht erreichbar sind, entsorgt werden.

Untere Bodenschutz- und Immissionsschutzbehörde

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme:

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im Allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüchen in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u.U. weitere Betrachtungen oder Nachweise notwendig. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besondere Beurteilung.

Kreisarchäologie

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so dass keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.7 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

3.0 Plandurchführung

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Wenn aufgrund privater Verhandlungen keine befriedigenden Ergebnisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches dar.

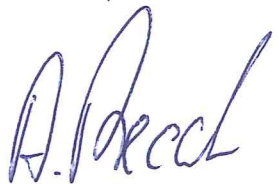
4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 01.07.2002 bis 01.08.2002 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 20.09.2002 durch den Rat der Gemeinde Bokensdorf beschlossen.

Bokensdorf, den 30.09.2002


Bürgermeister

