

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,

1. Änderung und Teilaufhebung

mit Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung

Golfplatz

0,8

Spielflächenzahl
Bezugsfläche: Grünfläche ohne gesonderte Festsetzungen, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 6

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung, s. textl. Festsetzung Ziff. 9

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Kennzeichnung, s. textl. Festsetzung Ziff. 2.1

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

Kennzeichnung, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

Bäume erhalten, s. textl. Festsetzung Ziff. 4

Bäume anpflanzen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, s. textl. Festsetzung Ziff. 7

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemarkungsgrenze

Aufhebungsbereich

Plangrundlage ist die amtliche Liegenschaftskarte im UTM-System ETRS89 (LS489, Maßstab 1:5000)

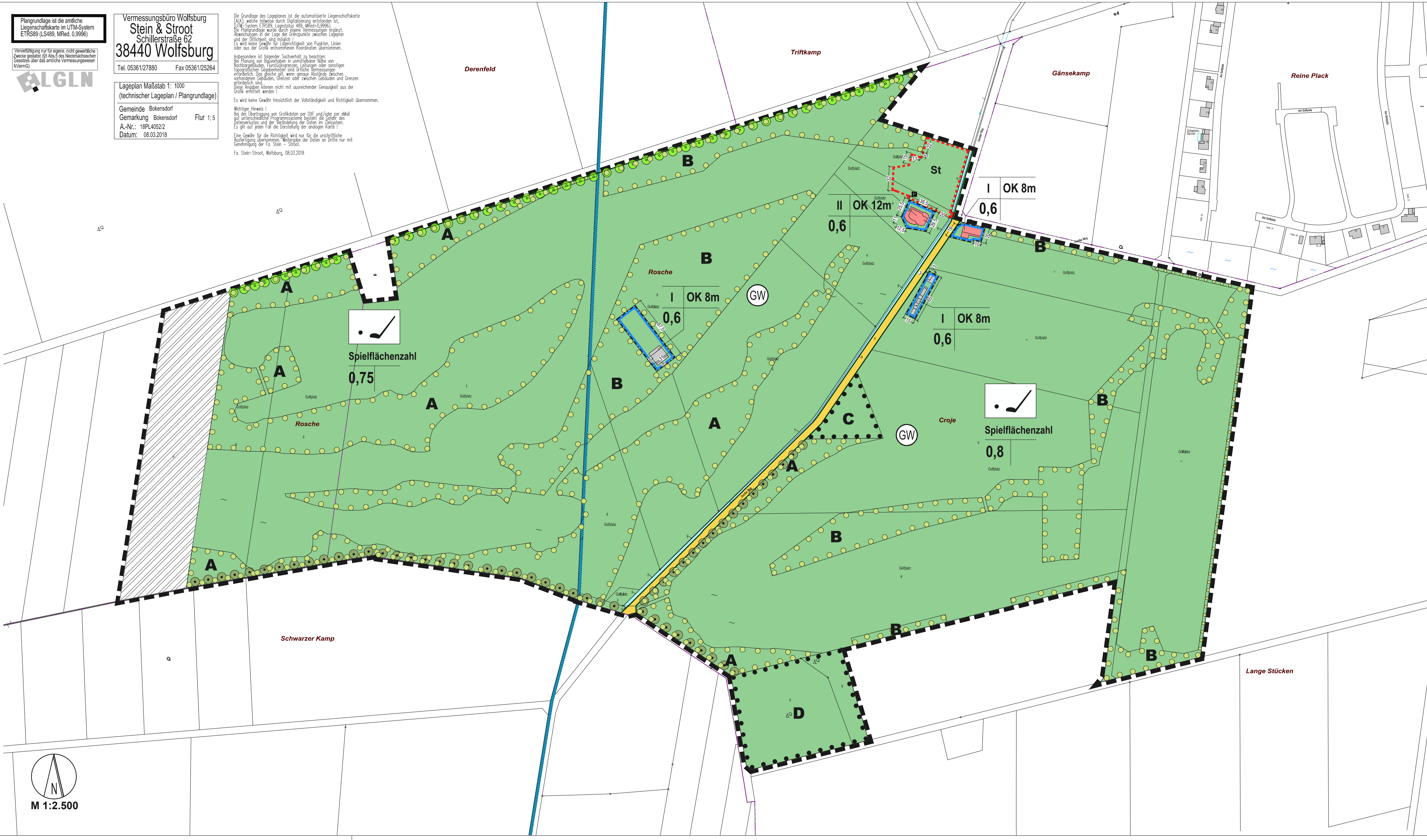
Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Lageplan Maßstab 1: 1000
(technischer Lageplan / Plangrundlage)

Gemeinde Bokendorf
Gemarkung Bokendorf Flur 1:5
A-Nr.: 18PL40522
Datum: 08.03.2018

Die Grundlage des Lageplans ist die amtliche Liegenschaftskarte (LTK), welche über das Vermessungsamt (VMA) der Gemeinde Bokendorf zu beziehen ist. Die LTK ist im UTM-System ETRS89 (LS489, Maßstab 1:5000) dargestellt. Die LTK ist im UTM-System ETRS89 (LS489, Maßstab 1:5000) dargestellt. Die LTK ist im UTM-System ETRS89 (LS489, Maßstab 1:5000) dargestellt.

Verwendung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. für die Baugenehmigung). Der Verkauf der LTK ist untersagt. Die LTK ist im UTM-System ETRS89 (LS489, Maßstab 1:5000) dargestellt.



Textliche Festsetzungen

- 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, artreiches 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 baubaren Nebenanlagen zulässig, deren Nutzung dem Spielbetrieb dient, z.B. Schutzhütten, Toiletten.
Die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vorzunehmen.
- 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, artreiches Grünland anzulegen und zu erhalten. Die Flächen sind nur alle zwei Jahre zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.
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:
Salix aurita (Ochsenweide) 60/100
Salix cinerea (Grauweide) 60/100
Rhamnus frangula (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:
Betula pendula (Sandbirke) 80/100
Carpinus betulus (Hainbuche) 80/100
Corylus avellana (Haselnuss) 50/80
Crataegus monogyna (Hagedorn) 80/120
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 80/120
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) 70/90
Prunus spinosa (Schlehdorn) 50/80
Quercus robur (Stieleiche) 80/100
Rhamnus frangula (Faulbaum) 70/90
Rosa canina (Hundsrose) 50/80
Salix cinerea (Grauweide) 70/90
Sambucus nigra (schwarzer Holunder) 80/120
Sorbus aucuparia (Eberesche) 80/120
- 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. Aufwuchsende Kiefern sind im Pflanzbereich der Laubgehölze kontinuierlich zu entfernen.
- 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 Golfsportanlage zu integrieren.
Die zeichnerisch festgesetzten Baumreihen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Aufstehen 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:
Alnus glutinosa (Schwarzalpe) 200-250 cm
Betula pendula (Sandbirke) 200-250 cm
Quercus robur (Stieleiche) Hochstamm 12-14
Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Einzelbäume ist die Mindestanzahl der Pflanzung.
- Bäume anpflanzen**
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a) BauGB
Für die Anpflanzung der zeichnerisch festgesetzten Baumreihen sind nur standortgerechte und einheimische Laubgehölze entsprechend Anteile aus Nr. 4 zu verwenden.
Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Einzelbäume ist die Mindestanzahl der Pflanzung. Bestände standortheimischer Gehölze sind zu integrieren.
- Gewässer**
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB
-entfällt-
Innerhalb des Planungsgebietes ist der Bokokendorferbach naturnah umzugestalten. Einzelheiten sind folgende Vorgaben: Einbau von Steinrempen, Anlage dichter überflutender Gehölzpflanzungen mit Alnus glutinosa (Schwarzalpe) 150-200 cm, Gestaltung von Böschungen unterschiedlicher Neigungen mit geeigneten Übergängen zum angrenzenden Gelände.
- 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 % Fugenanteil) zulässig.
Je angelegene 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 Feuerstellen mit einem Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 40 m³.
- 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.
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB
Qualitativer Standard
1. Die Golfsportanlage Bokendorf ist mit dem für die Turnier- und Freizeitnutzung üblichen Pflegeaufwand zu betreiben. Witterungsbedingte Nachteile bei der Spielbarkeit sind temporär in Kauf zu nehmen.
Baumaßnahmen
2. Mit Baubeginn ist der unteren Wasserbehörde schriftlich ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen.
3. 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 Sticksod zehrenden Pflanzen anzulegen.
Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist jeder Umbruch von Grünland untersagt.
Pflanzenschutz
4. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Die untere Wasserbehörde kann Ausnahmegenehmigungen erteilen.
Düngung
5. Als Stickstoffdünger sind vorzugsweise nitrifikationshemmende Langzeildünger 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.
5a. Die Düngung der Spielbahnen darf eine jährliche Stickstoffmenge von 10 g N/m² nicht überschreiten. Die Ausbringung hat in mindestens zwei Gaben zu erfolgen.
5b. Die Düngung der Greens, Abschläge und Übungsfelder darf eine jährliche Stickstoffmenge von 17 g N/m² nicht überschreiten. Die Ausbringung hat in mindestens fünf Gaben zu erfolgen.
Beregnung
6. Die Flächen dürfen nur bis zu einer nutzbaren Feldkapazität (FFK) von 80 % beregnet werden.
7. Gegebenenfalls ist für die Entnahme von Beregnungswasser aus Gewässern eine behördliche Genehmigung einzuholen.
Schnittgut
8. Das gesamte Schnittgut ist abzuführen und außerhalb des Schutzgebietes für Grundwassergewinnung zu kompostieren oder zu verwerten.
Kontrolluntersuchungen
9. Zur Entnahme von Proben hat der Golfplatzbetreiber vier Messstellen für die Wassergüte zu unterhalten, deren Standorte, technischer Ausbau und Teile 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
Der Golfplatzbetreiber hat ein Pflegetagebuch mit allen relevanten und datierten Einträgen von Düngung, Beregnung und Verteilung auf die einzelnen Elemente, Abfahnen 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. Verwendung der unter Nr. 2 gelisteten Pflanzen.
15. Bei der Herstellung und der Sanierung von Verkehrsflächen sind die Richtlinien für Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RStWag) zu beachten.
16. Der Golfplatzbetreiber hat der unteren Wasserbehörde den verantwortlichen Greenkeeper schriftlich zu benennen.

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
Innerhalb der bebauten Flächen sind Höchstmaße für die Oberkanten der baulichen Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt ist die Fahrbahnmittels des Ostlofer Wegs, mittig an der Zufahrt der Stellplatzanlage.

- Örtliche Bauvorschrift**
Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.
- Anwendungsreich**
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.
 - 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.
 - Dächer**
(1) Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 35°.
(2) Zulässig sind nichtglänzende Dachdeckungen aus Planen, Schindeln und Platten sowie Gründächer.
(3) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
 - Ordnungswidrigkeiten** (gem. § 80 Absätze 3 und 5, NBauO)
(1) Ordnungswidrigkeit besteht, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
(2) Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bokendorf diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Bokendorf, den 20.10.22

gez. J. Georg (Bürgermeisterin) Siegel

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Bokendorf, den 20.10.22

gez. J. Georg (Bürgermeisterin) Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2018 LGL N
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.03.2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der beutlichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
*) Unzutreffendes bitte streichen

Bokendorf, den 20.10.22

gez. J. Georg (Bürgermeisterin) Siegel

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 11.01.2022 bis 14.02.2022 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wolfsburg, den 07.10.2022

gez. E. Stroot (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Planverfasser
Die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.
Braunschweig, den 05/10/2022

gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Bokendorf, den 20.10.22

gez. J. Georg (Bürgermeisterin) Siegel

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 13.07.2022 als Satzungen (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Bokendorf, den 20.10.22

gez. J. Georg (Bürgermeisterin) Siegel

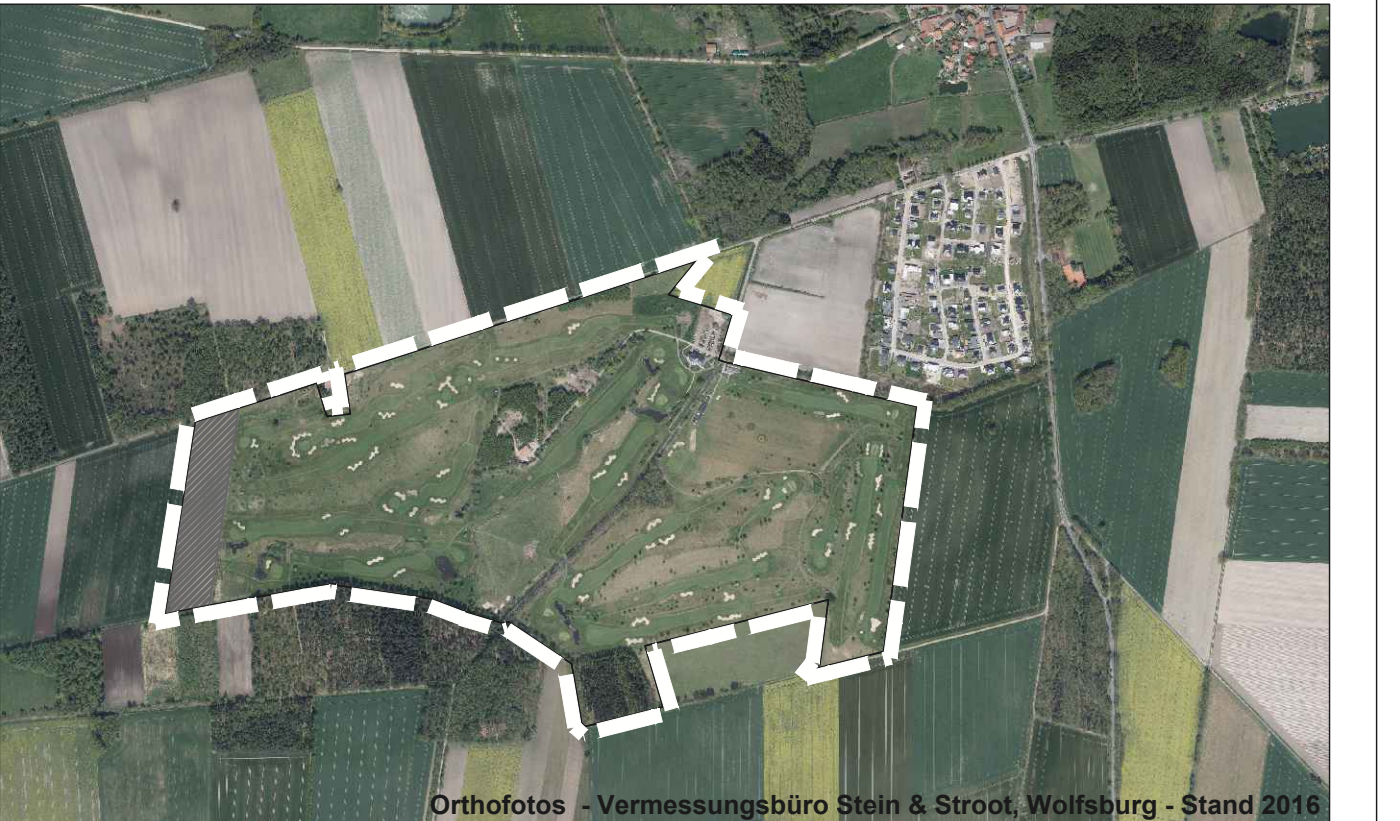
Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 29.09.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 10/23 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 29.09.2023 in Kraft getreten.

Bokendorf, den 12.10.2023

gez. J. Georg (Bürgermeisterin) Siegel

Bürgermeisterin, den
.....
(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.



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

Bokendorf, den
.....
(Bürgermeisterin)

Gemeinde Bokendorf

Golfplatz Bokendorf, 1. Änderung und Teilaufhebung mit Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR · Waisenhausdamm 7 · 38100 Braunschweig

Plangrundlage ist die amtliche
Liegenschaftskarte im UTM-System
ETRS89 (LS489, MRed. 0.9996)

Verantwortung nur für eigene, nicht gewerbliche
Zwecke gestattet (§5 Abs.3 des Niedersächsischen
Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen
(NVerG))

EGLN

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 automatisierte Liegenschaftskarte
(ALK), welche letztere durch Digitalisierung entstanden ist.
(UTM-System ETRS89, Lagestatistik 489, MRed=0.9996)
Die Plangrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt.
Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Liegelsen
und der Öffentlichkeit sind möglich.
Es wird keine Gewähr für Richtigkeit von Punkten, Linien
oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen.

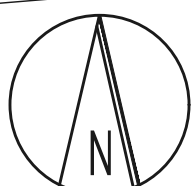
Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten:
Bei Planung von Gebäuden, Grundstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen
topographischen Lagebestimmungen sind örtliche Vermessungen
erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen
vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen
erforderlich sind.
Keine 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 DVE und/oder per eMail
gibt unterschiedliche Programmsysteme die Gefahr des
Datenverlustes und der Veränderung der Daten an. Es gilt
auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die unschriftliche
Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit
Genehmigung der Fa. Stein & Stroot.
Fa. Stein & Stroot, Wolfsburg, 08.03.2018

970/450



M 1:2.500

MP 12.2018

Gemeinde Bokensdorf

Golfplatz Bokensdorf,

1. Änderung und Teilaufhebung
mit Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsentwurf

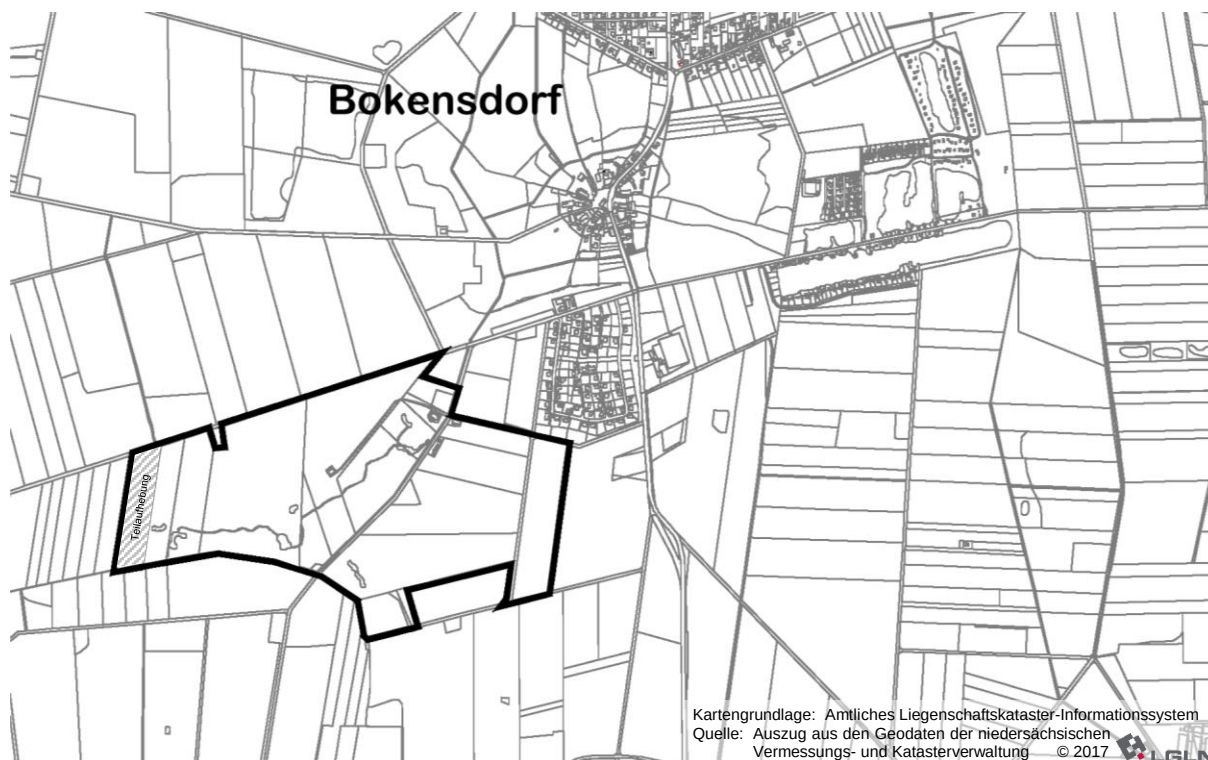
Stand: In Kraft getretene Fassung

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

Begründung zum Bebauungsplan

"Golfplatz Bokensdorf", 1. Änderung und Teilaufhebung

mit Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. V. Bolze, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann
Mitarbeit: A. Hoffmann, A. Körtge, M. Pfau

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Grundlagen	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung/ Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/ Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
1.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	7
2.0 Planinhalte/ Begründung	7
2.1 Begründung der zeichnerischen Festsetzungen	7
2.1.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz	7
2.1.2 Festsetzungen zur Bebaubarkeit	8
2.1.3 Verkehrsflächen	9
2.1.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	9
2.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
2.1.6 Sonstige Planzeichen	11
2.2 Begründung der textlichen Festsetzungen	11
2.3 Grünordnungsplan	14
2.4 Flächenbilanz	14
2.5 Sonstige Belange der Planung	14
2.5.1 Ver- und Entsorgung	14
2.5.2 Brandschutz	15
2.5.3 Bodenschutz	15
2.5.4 Baugrund	16
2.5.5 Altlasten und Kampfmittel	16
2.5.6 Denkmalschutz	16
2.5.7 Immissionsschutz	16
3.0 Umweltbericht	17
3.1 Grundlagen	17
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	17
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
3.2.1 Bestand	19
3.2.2 Entwicklungsprognosen	24
3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen	26
3.4 Schädliche Umwelteinwirkungen durch Planungen i.S.d. § 50 BImSchG	27
3.5 Zusatzangaben	28
3.5.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	28
3.5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	28
3.6.3 Quellenangaben	28

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	29
5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	31
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	32
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	35
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	35
7.2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden.....	36
7.3 Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	36
8.0 Zusammenfassende Erklärung	36
8.1 Planungsziel.....	36
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	36
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	38
10.0 Verfahrensvermerk.....	38

1.0 Grundlagen

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.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung/ Ziele der Raumordnung

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⁾ im Stand der 1. Änderung zur Weiterentwicklung der Windenergienutzung vom 02.05.2020. Eine Neuaufstellung des RROP wurde von der Verbandsversammlung am 03.05.2018 beschlossen.

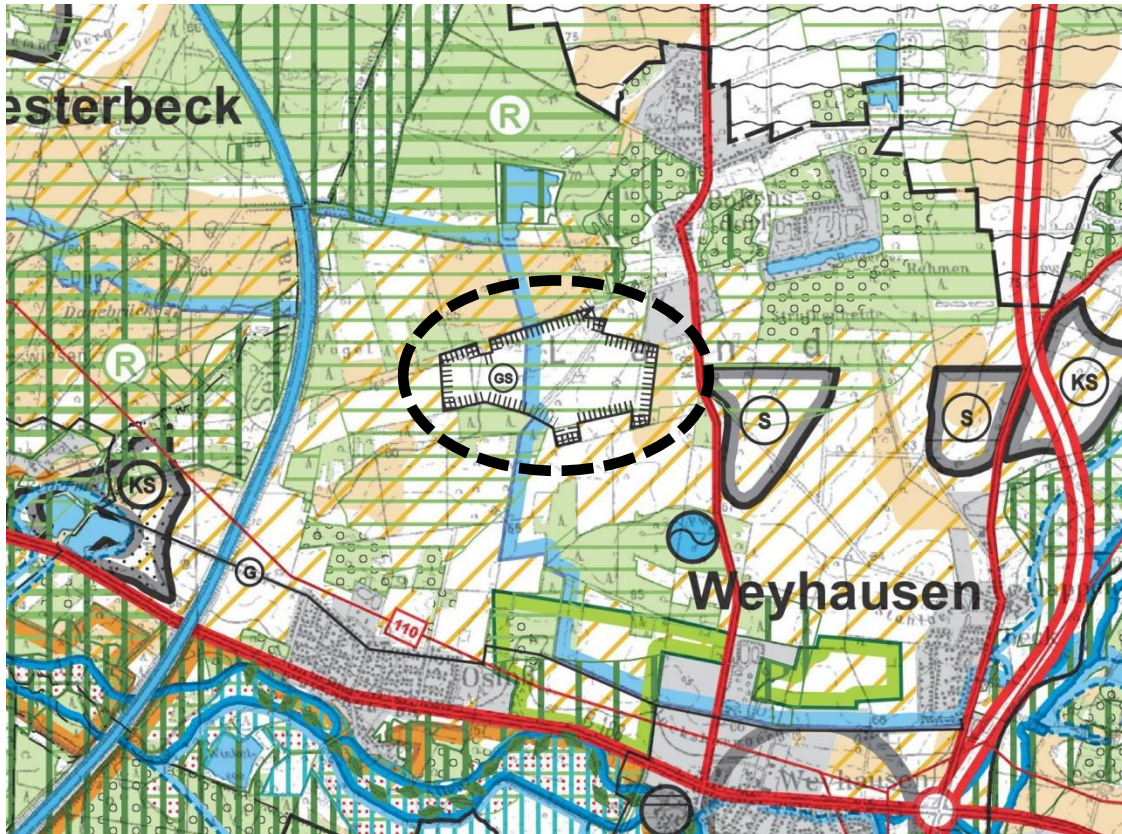
Die Ziele der Landes-Raumordnung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm übernommen und ergänzt. Mit der Festlegung eines Vorranggebietes "Regional bedeutsame Sportanlage für den Golfsport (GS)"³⁾ ist die Nutzung des Golfplatzes Bokensdorf ein Ziel der Raumordnung. Sie ist sowohl mit den umliegenden 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

³⁾ Siehe RROP III 2.4 (14)

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Golfplatz Bokensdorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV ist somit aus den Zielen der Raumordnung entwickelt.



Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (Ausschnitt o.M.)

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan "Golfplatz Bokensdorf" 1. Änderung und Teilaufhebung mit Grünordnungsplan und ÖBV setzt im Wesentlichen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz, durch Baugrenzen definierte bebaubare Flächen für nutzungsspezifische Gebäude und bauliche Anlagen, sowie eine Straßenverkehrsfläche fest. Sein Geltungsbereich ist mit dem des zu Grunde liegenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Golfplatz Bokensdorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV vom 28.02.1997 identisch. Das am westlichen Rand des Planungsgebietes gelegene Flurstück 37/2 Flur 1 Gemarkung Bokensdorf befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und steht nicht mehr zur Verfügung. Der Bebauungsplan wird daher auf diesem Flurstück aufgehoben.

Die Festsetzungen der vorliegenden Planung stehen im Einklang mit der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz im wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land. Im Zuge einer Berichtigung ist die aufgehobene Teilfläche aus der Darstellung des F-Plans zu löschen.

Rechtsgrundlagen der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift sind in jeweils aktueller Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/ Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Golfclub Wolfsburg/ Boldecker Land e.V. ist eine regional bedeutsame Sportstätte mit einer 18-Loch-Anlage, Hickory-Course und Driving Range. Golfplätze unterliegen kontinuierlichen Optimierungs- und Anpassungsprozessen, um attraktive und regelkonforme Spiel- und Sportanlagen bereitstellen zu können. Auch die Funktions- und Vereinsgebäude müssen den sich wandelnden Anforderungen genügen. Nach nunmehr 20 Jahren erfolgreichen Betriebs will der Golfclub Wolfsburg/ Boldecker Land e.V. die baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Bestand des Golfplatzes abgleichen und die Umsetzung mehrerer zukunftsweisender Projektideen vorbereiten, insbesondere zur funktionsgerechten Erweiterung der Maschinenhalle, zum Wassermanagement mit u.a. einem Wasserspeicher und zur Infrastruktur für die E-Mobilität. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Golfplatz Bokendorf", 1. Änderung mit Grünordnungsplan und ÖBV werden dazu die bestehenden Festsetzungen überarbeitet, um die beabsichtigten baulichen Veränderungen bauleitplanerisch vorzubereiten. Die örtliche Bauvorschrift wurde an die aktuelle Planung angepasst.

Zudem hat sich in der Bearbeitung der Planung herausgestellt, dass das am Westrand des Geltungsbereichs liegende Flurstück 37/2 dauerhaft nicht der festgesetzten Nutzung zur Verfügung steht, da es zwischenzeitlich an die Bundesrepublik Deutschland verkauft worden ist und im Rahmen der Planfeststellung des Baus der A 39 Lüneburg – Wolfsburg verwendet wird. Dieses Flurstück muss daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und die Festsetzungen der Spiel- und Bepflanzungsflächen darauf angepasst werden.

Mit der Planung wird ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung und Qualifizierung des Sport- und Freizeitangebotes in der Region geleistet.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 77,66 ha.

Von Änderungen sind betroffen:

- Flurstück 37/2 Flur 1 Gemarkung Bokendorf (Aufhebungsbereich)
- Größe und Anordnung der Spielflächen und die darauf bezogenen Spielflächenzahlen
- Größe und Anordnung der Flächen zur Anpflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Bereich A (Wiese) und Bereich B (Sträucher)
- Größe und Anordnung der bebaubaren Flächen, einschl. der Festsetzungen zur Gebäudehöhe
- Größe und Anordnung der Fläche für Stellplätze
- Größe der planungsrechtlich festgesetzten Wasserflächen

- Teile der textlichen Festsetzungen
- Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV).

Aufgrund dieser Änderungen entstehen gegenüber dem Urplan zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Umweltbericht zu betrachten, zu bilanzieren und ggf. zu kompensieren sind.

1.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Golfplatz Bokensdorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV bezweckt die bauleitplanerische Sicherung des heutigen, von der Urplanung teilweise abweichenden Status der Golfsportanlage. Die notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten für die Maschinenhalle und die Stellplatzanlage sind an konkrete Orte gebunden. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

2.0 Planinhalte/ Begründung

Das Planungsgebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche des Osloßer Weges in einen östlichen und einen westlichen Bereich geteilt. Sofern es der Verortung unterschiedlicher Planinhalte oder der Orientierung dient, wird auf diese Teilbereiche Bezug genommen.

2.1 Begründung der zeichnerischen Festsetzungen

2.1.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz

Die Festsetzung der beiden Flächen östlich und westlich des Osloßer Weges als "Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz" entspricht der Nutzung und der vorrangig grüngestalterischen Ausprägung der Anlage. Diese Festsetzung wurde daher unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb der Grünflächen sind bebaubare Flächen (siehe Kap.2.2), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Kap. 2.5) und Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (siehe Kap.2.6) gesondert festgesetzt. Änderungen gegenüber dem Urplan nach Größe und Lage dieser Flächen dienen der Anpassung an den Bestand bzw. an eine bedarfsgerechte Entwicklung der Anlagen.

Die im Urplan als Wasserflächen festgesetzten Teiche und Gräben werden nunmehr der Grünfläche zugeschlagen, da sie künstlich angelegte Bestandteile der golftechnischen Anlagen und des Biotoptyps "Golfplatz" sind. Eine Darstellung im Rechtsplan entfällt. Damit sind künftige Änderungen der Spielbahngestaltung ohne Bauleitplanverfahren möglich (siehe Kap.2.1.4 und 3.4). Gleichwohl bedürfen die Herstellung und wesentliche Änderungen von Gräben und ungedichteten oder durchflossenen Teichen, auch soweit diese bereits ungenehmigt hergestellt worden sind, einer zusätzlichen wasserrechtlichen Planfeststellung bzw. Plangenehmigung gemäß §§ 67 und 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Die Grünflächen ohne gesonderte Festsetzungen bilden die Spielflächen des Golfplatzes, die sich in intensiv gepflegte golftechnische Anlagen (Abschläge, Fairways, Greens, Bunker und Gewässer) und extensiv gepflegte Übergangsbereiche zu den Pflanzflächen (Roughs) gliedern. Das Planungsinstrument einer Spielflächenzahl, die das Verhältnis der Spielanlagen zu den Roughs beschreibt, wird aus dem Urplan übernommen. Im Hinblick auf das nach heutigen Standards erweiterte Angebot eines Hickory Course und auf die attraktiv und wettbewerbsgerecht auszulegenden Spielbahnen wurde sie östlich des Osloßer Wegs von 0,7 auf 0,8, westlich von 0,6 auf 0,75 erhöht. Auf die Ausgleichsbilanzierung (siehe Kap. 3.4) haben die Änderungen der Spielflächenzahlen keinen, auf das Landschaftsbild aufgrund der guten Eingrünung und Begrünung des Golfplatzes keinen wesentlichen Einfluss.

2.1.2 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Baugrenzen

Zur Sicherung des vorhandenen Baubestandes und geplanter Erweiterungen sind 4 Baufenster (bebaubare Flächen) durch umlaufende Baugrenzen definiert. Das Baufenster, das die Maschinenhalle einbindet, ein nachgenutztes ehemals landwirtschaftliches Bestandsgebäude, sowie deren Erweiterung und die Errichtung eines geplanten Wasserspeichers vorbereitet, ist im Urplan nicht enthalten und neu hinzugekommen. Lage und Zuschnitt der Baufenster an der Driving Range und für das Clubhaus sind an deren reale Standorte angepasst. Das Baufenster des alten Vereinsheims wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Sämtliche Flächen der Baufenster des Bestandes und der Entwicklungsprojekte gehen in die Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes ein.

Maß der Baulichen Nutzung

Innerhalb der Baufenster ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dieses Maß wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und gewährleistet eine ausreichende Flexibilität bei künftigen Um- oder Anbauten.

Entsprechend Bestand ist als Zahl der Vollgeschosse im Baufenster des Clubhauses mit Gastronomie II, in den drei anderen Baufenstern I festgesetzt. Um eine landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen in allen Baufenstern beschränkt. Anstelle der im Urplan festgesetzten Traufhöhen sind nunmehr die Oberkanten der baulichen Anlagen in Meter angegeben. Bezugspunkt ist die Straßenoberfläche des Osloßer Wegs (siehe textliche Festsetzung Nr. 10). Mit bis zu 8,00 m für die Maschinenhalle und die Funktionsgebäude östlich des Osloßer Wegs, bzw. 12 m für das II-geschossige Clubhaus bleibt die Höhenentwicklung im Kronenbereich des Baumbestandes. Unter Beachtung der in der örtlichen Bauvorschrift zulässigen Dachneigungen (siehe Kap. 4.0) ergibt sich durch die Festsetzung der Gesamthöhe ein größerer Gestaltungsspielraum bei den Geschosshöhen.

Nebenanlagen

Innerhalb der Grünflächen ohne gesonderte Festsetzungen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereich B) ist die Errichtung von bis zu 7 baulichen Nebenanlagen zulässig, die als nachgeordnete und dezentrale Angebote den Spielbetrieb unterstützen, z.B. Schutzhütten und Toiletten (siehe Kap. 2.2, textliche Festsetzung Nr.1). Damit wird dem Wunsch des Golfclubs entsprochen, unzumutbar lange und den Spielablauf störende Wege zum Clubhaus zu

vermeiden. Die Genehmigungserfordernisse derartiger Anlagen sind in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt und zu beachten, d.h. im Einzelfall kann eine bau- oder wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein.

2.1.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie

Der Golfplatz ist über den Osloßer Weg erschlossen und an die Kreisstraße 28 Weyhausen – Bokensdorf angebunden. Diese gemeindliche Straßenverkehrsfläche teilt das Gelände des Golfplatzes in einen kleineren östlichen und einen größeren westlichen Bereich. Sie ist für den landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt nutzbar.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche samt Straßenbegrenzungslinie des Osloßer Wegs wird übernommen. In der digitalen Flächenermittlung hat sich eine geringfügige Flächenvergrößerung gegenüber dem Urplan ergeben.

2.1.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

Innerhalb des Planungsbereichs begleitet der Bokensdorferbach als Fließgewässer II. Ordnung von Norden kommend den Osloßer Weg. Auf die ursprünglich vorgesehene Renaturierung gemäß Grünordnungsplan wird in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landkreises Gifhorn verzichtet. Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen entfällt. In der naturschutzfachlichen Bilanzierung wird die Wertstufe des Gewässers entsprechend heruntergestuft.

Im Urplan sind die in die Spielflächen integrierten künstlich angelegten Teiche und Gräben als Wasserflächen festgesetzt. Um künftige Änderungen an den Spielanlagen oder der Grüngestaltung planerisch zu vereinfachen, werden sie in der 1. Änderung nunmehr als Teil der Grünfläche "Golfplatz" bilanziert. Eine Darstellung im Rechtsplan ist damit nicht mehr notwendig und entfällt. Diese Regelung erleichtert insbesondere auch Vergrößerungen der Teiche zur Verbesserung des Wassermanagements im Betrieb. Die Herstellung neuer und die wesentliche Umgestaltung oder Beseitigung vorhandener Gewässer bedürfen gemäß §§ 67 und 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Planfeststellung bzw. Plangenehmigung. Für die Entnahme von Wasser aus dem Bokensdorferbach zur Speisung der Teiche und Gräben sowie ggf. für die Einleitung von Wasser aus den Gräben und Teichen in den Bokensdorferbach ist gemäß §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Der östliche Teil des Plangeltungsbereichs liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Brackstedt/ Weyhausen (TWGG 03103000102, Schutzzone II). Daraus ergeben sich diverse sachliche Regelungen, die in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 9 definiert sind (siehe Kap.2.2).

2.1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan in Bereiche A (Wiesen) und B (Sträucher) differenzierten Flächen sind sachlich unverändert übernommen, werden in ihrer Lage und ihren Flächenanteilen jedoch dem gegenwärtigen Bestand des Golfplatzes angepasst. Die Gesamtfläche beider Bereiche wird mit der 1. Änderung vergrößert, um einen Ausgleich für andere neue Festsetzungen innerhalb des Planungsbereiches zu schaffen (siehe Kap.3.4).

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind geometrische Vereinfachungen der vom Golfclub GPS-basiert vermessenen, organisch ausgeformten Bereiche. Zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit wird auf die Darstellung von Maßangaben verzichtet.

Anpflanzen von Bäumen

Als Abschirmung an der nördlichen Grenze des Golfplatzes werden die festgesetzten Baumreihen unverändert aus dem Urplan übernommen. Die zeichnerisch dargestellte Anzahl der Einzelbäume ist als Mindestanzahl definiert, um das Planungsziel der Abschirmung auch bei Verwendung kleinwüchsigerer Arten zu erfüllen. Es gibt in den textlichen Festsetzungen auch eine Vorgabe einheimischer Laubgehölze, die an dieser Stelle zu verwenden sind (siehe Kap.2.2).

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

Als Bereich C ist der ostseitig am Osloßer Weg gelegene, nach den Aspekten des Naturschutzes zu pflegende und zu entwickelnde Laubmischwald mit kleinem Flächenzuwachs aus dem Urplan übernommen worden. Als Bereich D ist der nach Entfernung der Fichten stark aufgelichtete und durch Laubholzanreicherung strukturell zu verbessernde Kiefernforst unverändert aus dem Urplan übernommen worden.

Bei Maßnahmen auf den Waldflächen der Bereiche C und D sind die Vorgaben des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu beachten, bei Pflanzmaßnahmen auch die des (Bundes-) Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG). Die Baumartenwahl hat auf Grundlage einer forstlichen Standortkartierung zu erfolgen, bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen ist eine fachkundige Person i.S.d. § 15 NWaldLG einzubeziehen, z.B. die zuständige Bezirksförsterei des Forstamts Südostheide.

Erhalten von Bäumen

Die unverändert aus dem Urplan übernommenen Baumreihen an der Südgrenze und ostseitig am Osloßer Weg sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen wie für die anzupflanzenden und zu erhaltenden Baumreihen gibt es detaillierte textliche Festsetzungen und Artenlisten, die aus dem Urplan übernommen und teilweise ergänzt worden sind (siehe Kap. 2.2).

2.1.6 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze für die Mitglieder und Gäste des Golfclubs befinden sich am Nordrand der Anlage, unmittelbar an der Zufahrt und in Zuordnung zum Clubhaus mit Gastronomie. Der Bedarf berechnet sich wie folgt:

Max. Auslastung der Golfanlage mit 4 Spielern/ Bahn	72
Max. Auslastung des Hickory Course mit 2 Spielern/ Bahn	12
Nicht spielende Mitglieder, Besucher, Restaurantgäste	60
Personen gesamt	144

Bei einer anzunehmenden Belegung von durchschnittlich 1,2 Personen je Fahrzeug ergibt sich eine Anzahl von 120 Fahrzeugen, deren Flächenbedarf einschließlich Erschließungsanlagen ca. 4.000 m² beträgt. Die mit knapp 6.700 m² festgesetzte Fläche umfasst neben den Pflanzflächen für Ausgleich und Eingrünung auch unbefestigte Bereiche, die für den temporären Zusatzbedarf bei Großveranstaltungen zur Verfügung stehen. Innerhalb der Fläche für Stellplätze soll die Errichtung von Ladestationen für die elektrisch angetriebenen Caddies und Fahrzeuge von Mitgliedern ermöglicht werden. Darüber hinaus sind aufgeständerte Solarstromanlagen geplant, unter denen geparkt und geladen werden kann.

Die textlichen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung der Stellplätze und Zufahrten und zur Pflanzung eines Baumes zum Ausgleich für jeweils 4 Stellplätze werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen (Nr. 7). Neu aufgenommen sind textliche Festsetzungen, die Ladesäulen für die E-Mobilität, Photovoltaikanlagen und Nebengebäude ermöglichen sollen (siehe Kap.2.2).

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ein im Urplan flächengleich auf der Parzelle des Bokensdorferbaches verortetes Leitungsrecht für eine unterirdische Mischwasserleitung kann nach Angabe der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB) entfallen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Golfplatz Bokensdorf", 1. Änderung und Teilaufhebung mit Grünordnungsplan und Örtlicher Bauvorschrift wurde unverändert aus dem Urplan übernommen.

Gemarkungsgrenze

Gemarkungsgrenzen werden nachrichtlich dargestellt.

Aufhebungsbereich

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden auf der Fläche des Flurstücks 37/2 Flur 1 Gemarkung Bokensdorf aufgehoben, da diese Fläche für eine Nutzung als Golfsportanlage nicht mehr zur Verfügung steht.

2.2 Begründung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind im Wesentlichen aus dem Urplan übernommen, aber z.T. redaktionell überarbeitet, aktualisiert, präzisiert oder vereinfacht worden.

1 Grünflächen ohne gesonderte Festsetzungen

Aufgrund der planerischen Zielsetzung, künstliche Gewässer künftig als veränderbare Bestandteile der Spielanlagen in die Grünflächen ohne gesonderte Festsetzung zu integrieren war es notwendig, deren Zulässigkeit zu ergänzen. Die im Urplan unter Nr.6 (Errichtung von Wasserflächen) geführte Festsetzung zur Bentonitabdichtung der Teiche entfällt. Das Erfordernis und die Art der Abdichtung von Teichen und Gräben ist projektbezogen im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungen zu klären.

Die im Urplan enthaltene Festsetzung zur Zulässigkeit von bis zu 6 Schutzhütten wurde in eine offener gehaltene und bedarfsgerechte Zulässigkeit von bis zu 7 Nebenanlagen geändert. Damit ist künftig z.B. auch eine vom Golfclub gewünschte Errichtung von Toilettenanlagen möglich. Die Genehmigungspflichten der Nebenanlagen ergeben sich aus den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung. Als Standorte für die Errichtung von Nebenanlagen sind im Interesse einer dezenten Integration nunmehr auch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereich B) möglich. In der naturschutzfachlichen Bilanzierung sind die Nebenanlagen pauschal mit 200 m² bebaubarer Fläche berücksichtigt, jeweils zur Hälfte zu Lasten der Grünflächen ohne besondere Festsetzungen und der Bereiche B.

Der Begriff Regenwasser wurde in Niederschlagswasser geändert.

2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung wurde inhaltlich aus dem Urplan übernommen. Als Erfordernis einer praxismgerechten und wirtschaftlichen Pflege wurde ergänzend die Zulässigkeit von Querungen der Bereiche "A" für das Pflegepersonal ermöglicht.

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

Die bestandsichernde Festsetzung wurde aus dem Urplan übernommen.

4 Bäume erhalten

Diese Festsetzung bezieht sich auf die bereits im Urplan dargestellten und unverändert übernommenen Baumreihen an der Südgrenze und am Osloßer Weg. Der in den textlichen Festsetzungen des Urplans falsche Bezug auf "Flächen für die Erhaltung von Bäumen" wurde in "zeichnerisch festgesetzte Baumreihen" geändert. Zur Klarstellung ist die Zahl der dargestellten Bäume als Mindestzahl der Pflanzung definiert.

5 Bäume anpflanzen

Analog zu den Änderungen unter Nr.4 wurde der Bezug auf die zeichnerisch dargestellten Baumreihen geändert und ergänzend die Zahl der dargestellten Bäume als Mindestzahl der Pflanzung definiert.

6 Gewässer

Die Festsetzungen zur Renaturierung der Uferbereiche des Bokendorferbaches entfallen. Auch die Festsetzung zur Abdichtung der Teiche entfällt hier, Teiche sind in der textlichen Festsetzung Nr.1 abgehandelt.

7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Festsetzung wurde redaktionell überarbeitet und ergänzt. Zulässig sind nunmehr Ladestationen für die Elektromobilität, Stellplatz überdeckende Photovoltaikanlagen und genehmigungsfreie Nebenanlagen entsprechend Niedersächsischer Bauordnung.

Damit werden nachhaltige und zukunftsweisende Projekte des Golfclubs Wolfsburg / Boldecker Land e.V. vorbereitet.

8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die für alle Grünflächen verbindliche Festsetzung maximal zulässiger Höhen (1,00 m) und Tiefen (2,00 m) bei Aufschüttungen und Abgrabungen wurde beibehalten. Ergänzend sind für den Sonderfall des 2-geschossigen Clubhauses Aufschüttungen bis zu 3,00 m zugelassen, die den Baukörper besser in die Topografie des Golfplatzes einbinden und der Gastronomie im Obergeschoss attraktive Außenterrassen ermöglichen.

9 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen wurden mit inhaltlich zusammenfassenden Überschriften gegliedert und z.T. überarbeitet und vereinfacht. Dabei sind insbesondere die langjährigen Erfahrungen des Golfclubs aus der Pflegepraxis berücksichtigt worden.

Unter Nr. **9.01** sind die im Urplan für den damals noch in Planung befindlichen Golfplatz formulierten Qualitätsansprüche durch eine entsprechende Anforderung im Betrieb, der auch die Ausrichtung von Verbandswettspielen einschließt, ersetzt worden.

Aus Gründen der inhaltlichen Zuordnung wurde die im Urplan unter Nr.17 geführte Festsetzung zur Benennung eines Bauleiters vorgezogen und unter Nr. **9.02** in den Abschnitt "Baumaßnahmen" eingegliedert. Die beiden nachfolgenden Festsetzungen sind unter Nr. **9.03** zusammengefasst.

In Anpassung an die Bedingungen des Klimawandels und einer pflanzenbedarfsgerechten Düngung sind die Festsetzungen Nr. **9.05** zur zeitlichen und mengenmäßigen Ausbringung praxisgerecht aktualisiert worden.

Auf die nicht praxisgerechte und eher pflanzenschädigende Festlegung eines unteren Grenzwertes für den Beginn der Berechnung wird verzichtet. Der unter Nr. **9.06** nach wie vor ausgewiesene Grenzwert einer nutzbaren Feldkapazität von maximal 80 % ist aufgrund der grundsätzlich ressourcenschonenden, i.d.R. nachts durchgeführten Wässerung durch den Golfclub gewährleistet. In Abhängigkeit von Klima und Wind wird der zur Versorgung der Greens und Abschläge erforderliche Abstand von zwei Tagen deutlich häufiger vergrößert als verkürzt.

Die im Urplan unter den Nummern 9 bis 12 geführten Festsetzungen zur Herstellung von Messstellen und zu Art und Umfang der Kontrolluntersuchungen wurden auf das im Rahmen der Bauleitplanung notwendige Maß reduziert. Unter Nr. **9.09** sichert die textliche Festsetzung nunmehr den dauerhaften Unterhalt der vorhandenen, mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Messstellen. Mit den Nrn. **9.10** und **9.11** ist die Verpflichtung des Betreibers definiert, Art und Umfang der Kontrolluntersuchungen mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und diese zu dokumentieren. Eine detaillierte Auflistung der Parameter und von Terminen ist hier entbehrlich, da die aus Bundesrecht⁴⁾ abgeleiteten Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers unmittelbar gelten und keiner Vermittlung durch einen Bebauungsplan bedürfen. Damit werden auch Widersprüche vermieden, die bei künftigen Änderungen des Wasserhaushaltsgesetzes mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan entstehen können.

⁴⁾ WHG, Wasserhaushaltsgesetz v. 1. März 2010

10 Maß der baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung mit der Definition eines exakten Bezugspunktes für die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen wurde angefügt. Sie ersetzt die ungenaue Angabe der Festsetzungen des Urplans.

2.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan "Golfportanlage Bokendorf" ⁵⁾ aus dem Jahr 1995 ist und bleibt Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans.

2.4 Flächenbilanz

Nutzung (Westlich/ Östlich Osloßer Weg) [m ²]	Fläche	Anteil
Private Grünfläche (W: 420.645 + O: 314.545)	73,52 ha	94,67 %
Darin: - Baufenster (W: 1.508 + O: 295)	0,18 ha	0,23 %
- Bepflanzungsflächen A (W: 103.622 + O: 12.668)	104,89 ha	14,97 %
- Bepflanzungsflächen B (W: 65.782 + O: 40.770)	10,66 ha	13,72 %
- Erhaltungsflächen C (O: 4.294)	0,43 ha	0,55 %
- Erhaltungsflächen D (O: 19.886)	1,99 ha	2,56 %
- Spielfläche ohne weitere Festsetzungen (W: 248.660 + O: 236.632)	48,53 ha	62,49 %
Wasserfläche	0,30 ha	0,39 %
Straßenverkehrsfläche	0,60 ha	0,78 %
Aufhebungsbereich	3,24 ha	4,17 %
Plangeltungsbereich	77,66 ha	100 %

Werte gerundet

2.5 Sonstige Belange der Planung

2.5.1 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Änderungen an den bestehenden, für dreiaxlige Müllfahrzeuge geeigneten Zufahrts- und Wendeanlagen sind nicht vorgesehen.

⁵⁾ Verfasser: Dipl.-Ing W. Harges, Celle

Elektrische Energie

Der vorhandene Anschluss zur Versorgung der Golfsportanlage mit elektrischer Energie ist bedarfsgerecht. Für den geplanten Betrieb einer Solarstromanlage sind entsprechende Regelungen mit dem Versorger zu treffen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Netz der Wolfsburger Entwässerungsbetriebe (WEB). Sind zur Entsorgung künftig zulässiger WC-Anlagen innerhalb der Grünflächen dezentrale Einrichtungen zum Sammeln des Schmutzwassers erforderlich, ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserschutzbehörde des Landkreises Gifhorn und eine Abstimmung mit den Entwässerungsbetrieben erforderlich. Bei der Standortplanung von Sammelanlagen sind die Anfahrbarkeit für Schwerlastverkehr (!) und die maximalen Schlauchlängen der Fahrzeuge zu beachten.

Niederschlagswasser

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der aus dem Urplan übernommenen textlichen Festsetzung Nr.1 im Plangebiet zu versickern.

2.5.2 Brandschutz

Die Anforderungen des Brandschutzes sind für den bestehenden Golfplatz geregelt, gemäß Hinweis des Ortsbrandmeisters aufgrund zeitweise niedriger Wasserstände des Bokendorferbaches aber nicht durchgängig erfüllt. Im Katastrophenfall ist jedoch eine Entnahme von Löschwasser aus den Teichen der Spielanlagen zulässig.

Infolge der bauleitplanerischen Änderungen zur Erweiterung der Maschinenhalle und zur Errichtung von Photovoltaikanlagen mit Ladesäulen im Bereich der Stellplätze werden insbesondere die Anforderungen an die Löschwassermengen gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW und die Feuerwehrezufahrten gem. § 5 NBauO und § 2 DVO-NBauO im Rahmen der hochbaulichen Genehmigungsplanung der Projekte zu prüfen und die Versorgung ggf. anzupassen sein.

2.5.3 Bodenschutz

Planungen müssen grundsätzlich eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. durch Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen) oder Vergeudung (z. B. durch Verwendung als Auffüllung oder als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Realisierung künftiger Projekte Rechnung zu tragen.

Für einen Teilbereich des Golfplatzes, der sich innerhalb des Trinkwassergebietes Brackstedt/ Weyhausen (03103000102, Schutzzone II) befindet, gibt es textliche Festsetzungen, die dem Schutz des Bodens und des Grundwassers dienen (siehe Kap. 2.2 und Umweltbericht Kap. 3.2.1 e).

2.5.4 Baugrund

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie können im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Sulfatgesteine in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstung auftreten kann (irreguläre Auslaugung). Da bisher – auch in der weiteren Umgebung – keine Schadensfälle durch Erdfälle bekannt sind, ist das Planungsgebiet in die Erdfallgefährdungskategorie 2 einzustufen⁶⁾. Sofern sich auch bei örtlichen Baugrunderkundungen keine Hinweise auf Subrosion infolge lokaler Verkarstung ergeben, kann bei Bauvorhaben auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

2.5.5 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen) im Planungsgebiet finden sich keine im Niedersächsischen Bodeninformati-onssystem NIBIS[®] ⁷⁾ und sind auch von der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn nicht vorgebracht worden.

Für das Planungsgebiet besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Da die Fläche nicht geräumt worden ist, keine Sondierungen durchgeführt und die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen eine Luftbildauswertung. Der Gemeinde Bokendorf als Behörde der Gefahrenabwehr ist eine Belastung durch Kampfmittel nicht bekannt. Sie empfiehlt den Grundeigentümern zur weiteren vorbeugenden Gefahrenabwehr insbesondere vor zukünftigen bodeneingreifenden Vorhaben, eine kostenpflichtige Luftbildauswertung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorzunehmen.

2.5.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans "Golfplatz Bokendorf", 1. Änderung und Teilaufhebung mit Grünordnungsplan und ÖBV und seiner näheren Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Archäologische Fundstellen sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn hier nicht bekannt, Indizien für eine erhöhte Fundhoffigkeit gibt es nicht.

Bei archäologischen Bodenfunden im Verlauf von Baumaßnahmen sind die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (§ 14 NDSchG) und die Meldepflicht gegenüber der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

2.5.7 Immissionsschutz

Gerüche und Staub

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in landwirtschaftliche Flächen und Waldstücke, durch deren Bewirtschaftung temporäre Staub- oder Geruchsemissionen entstehen können, die in das Planungsgebiet hineinwirken, hier aber zu dulden sind und im bisherigen Betrieb auch keine nennenswerten Einschränkungen verursacht haben. Für eine

⁶⁾ gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2

⁷⁾ www.nibis.lbeg.de/cardomap3

konfliktfreie Durchführung von Turnieren und anderen Großveranstaltungen können Absprachen mit den Land- und Forstwirten getroffen werden.

Lärm

Quellen für wesentliche Lärmimmissionen sind im Umfeld des Golfplatzes nicht vorhanden. Temporäre Lärmimmissionen durch land- und forstwirtschaftliche Maschinen und Geräte oder durch Baustellen sind grundsätzlich zu dulden.

Auf die vom bestehenden Golfplatz ausgehenden Emissionen durch Verkehr, Grünflächenpflege, Spielbetrieb und Gastronomie haben die Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keinen wesentlichen Einfluss. Bei gleicher Anzahl der notwendigen Stellplätze dient die Vergrößerung der Stellplatzfläche der Errichtung von Carports mit Photovoltaikanlage für die derzeit an anderer Stelle abgestellten elektrisch betriebenen Caddies des Golfclubs. Auch alle übrigen Festsetzungen (Baugrenzen, Pflanzflächen u.a.) sind ohne Einfluss auf die Lärmemissionen, Beeinträchtigungen des benachbarten Wohngebietes Bokensdorf Süd "Wohnen am Golfplatz" sind daher nicht zu erwarten.

3.0 Umweltbericht

Der weitaus größte Teil des Planungsgebietes liegt in der naturräumlichen Region 5.1 Lüneburger Heide⁸⁾, die hier als Landschaftseinheit des Ostheider Sandgebietes⁹⁾ genauer charakterisiert ist. Das flachwellige Relief dieses aus quartären Sedimenten aufgebauten Altmoränengebietes wird durch Bach- und Flussniederungen gegliedert, die sich in die Geestplatten einsenken haben. Hier ist es der Bokensdorferbach, der den Planungsbereich durchquert und dann seine Südgrenze bildet. Der westliche Randbereich des Golfplatzes befindet sich im Übergangsbereich zur Oberen Allerniederung, die der naturräumlichen Region 6 Weser-Aller-Flachland zugehört. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentiell natürliche Vegetation in der Region weitestgehend nicht mehr vorhanden.

3.1 Grundlagen

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan "Golfplatz Bokensdorf", 1. Änderung und Teilaufhebung mit Grünordnungsplan und ÖBV enthält Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich, zur Art der Nutzung, zur Bebaubarkeit, zu Verkehrsflächen, Wasserflächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zu Nebenanlagen. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 76,76 ha¹⁰⁾.

⁸⁾ gem. § 15 BNatSchG, v. 01.03.2010

⁹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1994

¹⁰⁾ Der auf aktueller Kartengrundlage digital ermittelte Wert weicht aufgrund unterschiedlicher Kartengrundlagen geringfügig von der Flächenangabe in der Begründung des Urplans ab.

Die wichtigsten Ziele der Planung sind die Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen an den Bestand der Sportanlagen und Gebäude, sowie die Vorbereitung von Projekten zur bedarfsgerechten Erweiterung von Funktionsgebäuden, zum Wassermanagement und zur Infrastruktur für die E-Mobilität.

Von umweltrelevanten Änderungen sind betroffen:

- Die Aufhebung sämtlicher Festsetzungen auf dem Flurstück 37/2 Flur 1 Gemarkung Bokensdorf
- Größe und Anordnung der Spielflächen und die darauf bezogenen Spielflächenzahlen
- Größe und Anordnung der Flächen zur Anpflanzung (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), Bereich A (Wiese) und Bereich B (Sträucher)
- Größe und Anordnung der bebaubaren Flächen, einschl. der Festsetzungen zur Gebäudehöhe
- Größe und Anordnung der Fläche für Stellplätze
- Größe der planungsrechtlich festgesetzten Wasserflächen
- Textliche Festsetzungen

Aufgrund dieser Planungen entstehen zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, deren Auswirkungen und Relevanz zu ermitteln, zu bewerten und entsprechend zu kompensieren sind.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde Bokensdorf berücksichtigt bei ihrer Planung insbesondere die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹¹⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ¹²⁾ ¹³⁾
- Schutz des Bodens ¹⁴⁾ ¹⁵⁾ ¹⁶⁾.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹⁷⁾, des Landschaftsrahmenplans Landkreis Gifhorn ¹⁸⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Boldecker Land sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

¹¹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹²⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹³⁾ DIN 18005

¹⁴⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁵⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹⁶⁾ Baugesetzbuch

¹⁷⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

¹⁸⁾ Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

Im rechtskräftigen B-Plan sind die Umweltbelange bewertet und abgehandelt worden. Seine planungsrechtlichen Festsetzungen bilden die Grundlage für den Abgleich mit den aktuellen Festsetzungen der 1. Änderung und die daraus abzuleitenden ergänzenden Ausgleichsmaßnahmen.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Bestandserfassung (Basis-Szenario) und die Entwicklungsprognose der Planung nach den Schutzgütern Mensch, Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Flächenverbrauch, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter gegliedert. Die Bewertung der Umweltauswirkungen umfasst die Abweichungen vom Urplan.

3.2.1 Bestand

a) Schutzgut Mensch

Das Schutzgut ist für das Baugebiet "Wohnen am Golfplatz", das im Nordosten auf einer Länge von ca. 120 m unmittelbar an den Golfplatz grenzt, von Belang. Es ist jedoch vorauszusetzen, dass im Rahmen seines Bauleitplanverfahrens die vom bestehenden Golfplatz ausgehenden Emissionen berücksichtigt worden sind. Auf die Art und den Umfang der Geräuscentwicklung aus Pflege, Spiel und Verkehr hat die aktuelle Änderung des B-Plans "Golfplatz Bokendorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV keinen Einfluss, zusätzliche Belastungen, die das Wohnen in diesem Baugebiet beeinträchtigen könnten, entstehen nicht. Temporärer Baustellenlärm bei der Umsetzung von Bauprojekten ist grundsätzlich zu dulden.

Eine allgemeine Gefährdung von Pflegepersonal und Nutzern der Golfsportanlage besteht durch umstürzende Bäume auf dem Gelände und den unmittelbar angrenzenden Waldstücken. Da sehr starker Sturm jedoch den Spielbetrieb ausschließt und i.d.R. auch keine Pflegearbeiten zulässt, ist die Gefährdung von Menschen als sehr gering einzuschätzen. Das Risiko lässt sich durch vorsorgliche Beseitigung bruch- oder umsturzgefährdeter Bäume und Äste minimieren.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der räumlichen Nähe liegt der Golfplatz Bokendorf im Einflussbereich der FFH-Gebiete "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker" (rd. 2 km) und "Großes Moor bei Gifhorn" (rd. 5 km), die überwiegend zugleich EU-Vogelschutzgebiete sind. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn¹⁹⁾ ist im Bereich des heutigen Golfplatzes und nördlich davon Grünland mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Auch der seit rd. 20 Jahren bestehende Golfplatz selbst ist mit seinem vielfältigen Bestand an Gehölzen, Wiesen und Gewässern Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Das Plangebiet hat damit eine hohe Bedeutung für dieses Schutzgut.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn hat der Golfclub Wolfsburg/ Boldecker Land e.V. eine Bestandserhebung für Fledermäuse,

¹⁹⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994,
Karte 1, Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften

Brutvögel, Amphibien und Reptilien erstellen lassen. Sie ist als Gutachten für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bestimmt.²⁰⁾

Fledermäuse sind mit mindestens vier, sämtlich nach Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Arten festgestellt worden. Als häufigste Art trat die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in bebauten Bereichen und Gehölzflächen auf. Größere Quartiere gibt es im Planungsbereich nicht, im Bereich der Maschinenhalle ist aber mit Einzelquartieren zu rechnen, die als Tagesversteck genutzt werden. Entlang der Waldränder und insbesondere über den sehr intensiv als Nahrungshabitat genutzten Gewässern wurden der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Individuen der Rufgruppe "Myotis", wahrscheinlich Bartfledermäuse (*Myotis brandtii/ mystacinus*), nachgewiesen.

Brutvögel sind durch Brutnachweis und Brutverdacht mit 33 Arten und 101 Revierpaaren nachzuweisen. Für 6 weitere Arten gab es einmalige Brutzeitbeobachtungen, darunter des nach BNatSchG streng geschützten Schwarzspechtes (*Dryocopus martius*). Häufigste Brutvogelarten sind der Feldsperling (*Passer montanus*) mit 12 und die Goldammer (*Emberiza citrinella*) mit 11 Brutpaaren. Jeweils 1 Brutpaar gibt es bei den streng geschützten Arten Heidelerche (*Lullula arborea*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Teichhuhn (*Gallinula chloropus*) und Turmfalke (*Tinco tincus*). Als ausschließliche Nahrungsgäste waren 4 Vogelarten zu identifizieren, darunter der streng geschützte Rotmilan (*Milvus milvus*) und der ebenfalls streng geschützte Raubwürger (*Lanius excubitor*). Die Brutgilden setzen sich aus 9 Gebüschbrütern, jeweils 7 Boden- und Baumbrütern, 6 Höhlenbrütern und 4 Gebäudebrütern (Halbhöhlenbrüter) zusammen.

Als gefährdet gelten in Niedersachsen, Region Tiefland Ost, bei den im Planungsbereich nachgewiesenen Brutvögeln Feldlerche, Neuntöter, Rauchschwalbe und Star, bei den Brutzeitbeobachtungen der Gartenrotschwanz und der Pirol. In der Vorwarnliste werden bei den Brutvögeln Feldsperling, Gartengrasmücke, Goldammer, Teichhuhn und Turmfalke geführt, bei den Brutzeitbeobachtungen der Baumpieper und die Mehlschwalbe. Von den Nahrungsgästen ist der Rotmilan landesweit gefährdet, der Raubwürger gilt als vom Aussterben bedroht.

Amphibien sind in den Stillgewässern der Golfanlage nur in geringer Zahl vorhanden. Nachgewiesen sind lediglich Vorkommen der Erdkröte (*Bufo bufo*) mit einem adulten Tier und wenigen Larven und des Wasserfroschkomplexes (*Pelophylax esculentus/ lessonae/ ridibundus*) mit wenigen Larven und adulten Tieren, deren Art mangels arttypischer Balzrufe nicht bestimmbar war. Für drei der sieben Teiche gibt es keine Nachweise. Ursache des niedrigen Amphibienbestandes ist wohl die Prädation durch Fischbesatz, u.a. mit einem signifikanten Anteil diesjähriger Hechte. Beide Amphibienarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, werden aber in der landes- bzw. bundesweiten Liste nicht geführt. Eine Gefährdung liegt demnach nicht vor.

Reptilien konnten unter Anwendung mehrerer Erfassungsmethoden im Planungsbereich nicht nachgewiesen werden.

Besonderes Augenmerk liegt auf den festgesetzten Anpflanzflächen für extensives, artenreiches Grünland (Bereich A, Wiesen mit Betretungsverbot) und Sträucher (Bereich B), sowie den Erhaltungsflächen mit Laubmischwald (Bereich C) und dem strukturell zu verbessernden Kiefernforst (Bereich D). Die Verwendung heimischer standortge-

²⁰⁾ ökotox, Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR,
Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, November 2019

rechter Bäume und Sträucher ist mit Artenlisten in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Da sich bei der aktuellen Planung in der Flächensumme dieser Bereiche eine Vergrößerung von rd. 5 ha gegenüber dem Urplan ergibt, ist eine deutliche Verbesserung der Lebensbedingungen zu erwarten.

Auf eine Renaturierung der Uferbereiche des Bokendorferbaches gemäß Grünordnungsplan wird in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn verzichtet. Sie ist nach aktueller Bewertung nicht sinnvoll. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen entfallen. In der naturschutzfachlichen Bilanzierung wurde die Wertstufe des Gewässers von 3 auf 2 heruntergestuft.

c) Flächenverbrauch

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Golfplatz Bokendorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV bleibt in der 1. Änderung und Teilaufhebung unverändert. Insofern werden durch die Planung keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Änderungen ergeben sich aber in der Nutzungsstruktur der Golfanlage.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz werden zusätzliche bebaubare Flächen ausgewiesen. Gegenüber dem Urplan haben sich in der 1. Änderung aufgrund geometrischer Abweichungen die bebaubaren Flächen des alten Vereinsheims, der Driving Range und des Clubhauses geringfügig erhöht. Neu hinzugekommen ist eine Fläche für betriebliche Anlagen an der vorhandenen Maschinenhalle, einer ehemaligen, seit Inbetriebnahme des Golfplatzes nachgenutzten landwirtschaftlichen Halle. Sie ist so dimensioniert, dass eine betriebstechnisch notwendige Erweiterung der Halle sowie die Errichtung eines Wasserspeichers für ein optimiertes Wassermanagement möglich sind. In der naturschutzfachlichen Bilanz gehen die bebaubaren Flächen zu Lasten der Grünflächen ohne gesonderte Festsetzungen. Aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in allen Baufenstern ergibt sich eine maximale Versiegelung von 0,8 einschließlich aller Nebenanlagen. Der zusätzliche Flächenverbrauch für die versiegelten Flächen von insgesamt 0,194 ha ist in Relation zur Gesamtfläche des Golfplatzes (73,52 ha) mit einem Anteil von 0,26 % sehr gering.

Die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wird im Zuge der 1. Änderung um 0,121 ha vergrößert, um die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen mit Ladestationen für elektrisch angetriebene Caddies und Fahrzeuge von Mitgliedern und Gästen des Golfclubs vorzubereiten. Diese zusätzliche Fläche geht in der Bilanz ebenfalls zu Lasten der Grünflächen ohne gesonderte Festsetzungen.

d) Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte (BUEK50) des Niedersächsischen Bodeninformationssystems²¹⁾ weist im Verlauf des Bokendorferbaches als natürlichen Bodentyp Gley mit Erd-Niedermoorauflage und mittlerem Grundwasserhoch- bzw. -tiefstand von 6 bzw. 13 dm unter Geländeoberfläche aus. Am westlichen Rand des Planungsgebietes geht er über in Erd-Niedermoor mit einem mittleren Grundwasserhoch- bzw. -tiefstand von nur noch 3 bzw. 10 dm unter Geländeoberfläche. Zu beiden Seiten des Baches findet sich großflächig als Übergangsbodentyp Pseudogley-Podsol.

In den oberen Bodenschichten des Golfplatzes gibt es Auffüllungshorizonte, die keine naturnahen oder seltenen Böden darstellen. Der Planungsbereich besitzt für das Schutzgut Boden demnach eine allgemeine bis geringe Bedeutung.

²¹⁾ www.nibis.lbeg.de

Voll- und Teilversiegelungen mit einer dauerhaften Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens werden durch die aktuelle Planung nur kleinräumlich im Bereich der Stellplätze und im Bereich der zu erweiternden Maschinenhalle ermöglicht. Die hier zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind als gering zu bewerten.

Sowohl die Spielflächen, als auch die extensiv gepflegten Bereiche und Pflanzflächen haben geschlossene Vegetationsdecken, die den Boden schützen, teilweise mit ihren Wurzeln lockern und seine Regenerationsfähigkeit dauerhaft fördern. Im Betrieb hält sich der Golfclub Wolfsburg / Boldecker Land e.V. an die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens²²⁾ und die in den textlichen Festsetzungen des B-Plans enthaltene Untersagung des Umbruchs von Grünland nach Abschluss von Bauarbeiten.

Bei der Entsorgung anfallenden Oberbodens und/oder Bodenaushubs sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen nach Auswertung der im Internet verfügbaren Umweltinformationen nicht vor.

e) Schutzgut Wasser

Der östliche Teil des Golfplatzes Bokendorf befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes Brackstedt / Weyhausen (03103000102, Schutzzone II). Für diese wasserrechtlichen Flächen gibt es bereits im rechtskräftigen B-Plan umfangreiche textliche Festsetzungen (Nr.9), die im Entwurf zur 1. Änderung teilweise überarbeitet worden sind. Sie enthalten eine allgemeine Standardisierung des Pflegeaufwands (01), Regelungen für den Fall von Baumaßnahmen (02, 03), zum Pflanzenschutz (04), zur Düngung (05), zur Beregnung (06, 07), zur Abfuhr des Schnittgutes (08), zu Kontrolluntersuchungen für Sickerwasser und Böden (09 bis 11) sowie zum Betrieb der Anlage (12 bis 16). Eine Versickerung aller Niederschläge auf dem Grundstück ist in der textlichen Festsetzung Nr.1 vorgeschrieben.

Auf dem Gelände befinden sich 4 Brunnen, die von der früheren landwirtschaftlichen Nutzung übernommen worden sind. Die Entnahmemengen von Grundwasser sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Ableitung von Wasser aus dem Bokendorferbach, einem Gewässer II. Ordnung, in die Gräben und Teiche der Golfsportanlage kann aufgrund der Höhenlage des Ablaufrohrs erst ab einem Mindestwasserstand des Fließgewässers erfolgen, der mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt ist.

Als Teil der Spielanlagen und der Grüngestaltung unterliegen die künstlichen Teiche und Verbindungsgräben baulichen Änderungen. Teiche sind mit Bentonit oder Folien abzudichten und können temporär trockenfallen. Sie unterliegen einer regelmäßigen Pflege durch den Betreiber des Golfplatzes.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Wesentliche Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Verkehr oder andere Emittenten bestehen im Planbereich nicht. Saisonal auftretende Staub- oder Geruchsimmissionen aus der umliegend betriebenen Landwirtschaft sind außenbereichstypisch, als temporäre Ereignisse aber nicht wesentlich beeinträchtigend.

Als Kaltluftproduzenten leisten die Freiflächen und Gehölzgruppen des Golfplatzes Bokendorf einen Beitrag zum klimaökologischen Ausgleich, aufgrund der topographischen

²²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gegebenheiten sind die lokalen Luftströmungen im Plangebiet jedoch relativ schwach ausgeprägt und in ihrer räumlichen Wirksamkeit begrenzt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft durch die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans "Golfplatz Bokendorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV sind derzeit nicht erkennbar.

g) Schutzgut Landschaft

Strukturell ist der Golfplatz Bokendorf gut in die Kulturlandschaft eingebunden. Seine Teilflächen östlich und westlich des Osloßer Wegs fügen sich in den Maßstab der umliegenden landwirtschaftlichen Parzellen, teilweise sind sie durch Waldstücke oder Gehölzstreifen begrenzt und abgeschirmt, zusätzlich gliedern interne Grünstrukturen die Räume.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt "Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" fest. Insbesondere die Anpflanzung von Bäumen und die Festsetzung von extensiv zu pflegenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen tragen erheblich dazu bei, die intensiv gepflegten Spielanlagen in eine naturnahe Gestaltung einzubetten. Die Auswahl der zu verwendenden Bäume und Sträucher ist standortgerecht und regionaltypisch.

Die Gebäude des alten Vereinsheims, des neuen Clubhauses und an der Driving Range befinden sich samt Stellplatzanlage nah beieinander am nördlichen, siedlungsseitigen Rand des Golfplatzes, beiderseits der linearen Grünstruktur am Osloßer Weg und in räumlicher Nähe zum Neubaugebiet "Wohnen am Golfplatz". Die zentral im Gelände gelegene Maschinenhalle befindet sich samt der planerisch vorbereiteten Erweiterung innerhalb einer Gehölzpflanzung und entfaltet keine Außenwirkung in die Landschaft. In der überarbeiteten örtlichen Bauvorschrift ist für die Dächer und Fassaden aller Gebäude die Verwendung nichtglänzender Materialien vorgeschrieben, um störende Reflexe im Landschaftsbild auszuschließen.

Aus den Festsetzungen zur Anpassung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereiche A und B) an deren reale Lage und Ausprägung im Bestand entstehen keine, aus denen zur geringfügigen Erweiterung der bebaubaren Flächen und der Fläche für Stellplatzanlagen nur geringe Eingriffe in das Landschaftsbild.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und in seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- und oder sonstigen Sachgüter, die im Betrieb oder bei Baumaßnahmen zu beachten sind. Das Plangebiet ist für dieses Schutzgut ohne Bedeutung.

i) Wechselwirkungen

Der Flächenverbrauch städtebaulicher Planungen hat grundsätzlich Auswirkungen auf alle naturräumlichen Schutzgüter. Versiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen zerstören die natürlichen Funktionen des Bodens, beeinträchtigen den Eintrag von Regenwasser und mindern die Lebensräume von Flora und Fauna.

Konflikte aus der Wechselwirkung von Flächenverbrauch und Versiegelung mit den Schutzgütern Boden und Wasser treten in der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans "Golfplatz Bokendorf" aufgrund der geringfügigen Eingriffe jedoch kaum auf.

Aus der Vergrößerung von Pflanzflächen, die diese Eingriffe am Ort des Eingriffs überkompensieren, sind sogar positive Einflüsse auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

3.2.2 Entwicklungsprognosen

Die Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung der Planung erfolgen verbal argumentativ. Sind Schutzgüter betroffen, werden in der dreistufigen Bewertung **geringe**, **gering erhebliche** und **erhebliche** Auswirkungen unterschieden.

Ein Verzicht auf die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans "Golfplatz Bokendorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV hätte keinen Einfluss auf die Nutzung des Plangebiets als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Golfplatz", erschwerte jedoch eine geordnete und rechtssichere Entwicklung der regional bedeutsamen Anlage. Die Erweiterung der Stellplatzanlage geht zu Lasten der in der Bilanz gleichwertigen Spielfläche, der zusätzlich überbaubare Bereich an der Maschinenhalle wird bereits in Teilen als Arbeits- und Abstellfläche für die Grünpflege genutzt. Auf diesen Flächen besteht im Falle einer Nichtplanung kein umweltrelevantes Entwicklungspotenzial. Ohne bauleitplanerische Sicherung einer bedarfsgerechten und flexiblen Umgestaltung und Optimierung der Spielanlagen würden sich das Angebot, die Qualität und die Turniertauglichkeit der Golfsportanlage erheblich verschlechtern und ihre Existenz gefährden.

Die Durchführung der Planung bereitet Veränderungen an den Nutzungsstrukturen vor, die sich in unterschiedlichem Maße auf naturräumliche Schutzgüter auswirken.

a) Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pos.		Fledermäuse	Brutvögel	Reptilien	Amphibien
1	Bereich A Wiesen mit Betretungsverbot		✓		
2	Bereich B Sträucher				
3	Bereich C Laubmischwald	✓			
4	Bereich D Kiefernforst	✓			
5	Bebaubare Flächen*	✓	✓		
6	Größe und Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen**				
7	Größe der planungsrechtlich festgesetzten Wasserflächen				

* hier: Erweiterung der Maschinenhalle

** hier: kleinräumige Teil- und Vollversiegelungen

Übersicht der von Festsetzungen des B-Plans betroffenen Artengruppen²³⁾

Die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans zur Vergrößerung der überbaubaren Flächen und der Stellplatzanlage haben Einfluss auf die Größe und Qualität der

²³⁾ Tabelle 7-1 des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, ökotop, 2019

natürlichen Lebensräume, Einschränkungen der biologischen Vielfalt sind aber aufgrund des geringen Umfangs der Eingriffe nicht zu erwarten. Gleichwohl ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes im Rahmen der Eingriffsbilanzierung auszugleichen.

Einer artenschutzrechtlichen Betrachtung unterliegen alle nach § 19 und § 44 BNatSchG besonders geschützten Arten. Dabei ist zu prüfen und zu bewerten, ob bereits aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Beeinträchtigungen oder sogar nicht überwindbare Hindernisse bei der Umsetzung entstehen. Im Planungsbereich sind insbesondere Fledermäuse und Brutvögel relevant.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter Bau- oder Pflegemaßnahmen. Mögliche Verbotstatbestände sind die Schädigung von Lebensstätten durch Fäll-, Pflege- und Baumaßnahmen oder die Schädigung von Tieren und Fortpflanzungsstadien durch Fäll-, Pflege- und Baumaßnahmen zu Unzeiten. Sie lassen sich durch geeignete Schutzmaßnahmen vermeiden (siehe Kap. 3.2.3), so dass bei der Umsetzung von Bau- und Pflegemaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände entsprechend der §§ 19 und 44 BNatSchG zu erwarten sind.

c) Flächenverbrauch

Bei der 1. Änderung und Teilaufhebung bleibt der Geltungsbereich des B-Plans "Golfplatz Bokendorf" mit ÖBV und Grünordnungsplan unverändert, durch die Planung entsteht insofern kein zusätzlicher Flächenverbrauch.

d) Schutzgut Boden

Durch die Vergrößerung der mit Gebäuden überbaubaren Flächen werden zusätzliche Versiegelungen des Bodens ermöglicht, die als erhebliche Auswirkung auf die Biotopentwicklungsfunktion durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Bezogen auf die Gesamt-Grünfläche erhöht sich der Anteil überbaubarer Flächen von 0,0031 % auf 0,0079 %.

Durch die Vergrößerung der Stellplatzanlage entstehen zusätzliche Versiegelungen des Bodens durch Zufahrten und Stellflächen, die entsprechend textlicher Festsetzung nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, sowie durch kleinere Nebenanlagen. Diese gering erhebliche Auswirkung auf die Biotopentwicklungsfunktion ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Einschränkung der Puffer- und Filterfunktion des Bodens für das auf dem Grundstück zu versickernde Niederschlagswasser ist bezogen auf die Gesamtgröße der Grünflächen gering.

e) Schutzgut Wasser

Die Einflüsse der planerischen Festsetzungen auf das Wasser des Bokendorferbachs ändern sich durch die aktuellen Änderungen nicht wesentlich.

Unverändert bleiben auch die Festsetzungen zum Trinkwassergewinnungsgebiet. Aufgrund der vorgeschriebenen Versickerung aller Niederschläge auf dem Grundstück bleiben die durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen und der Stellplatzanlage verursachten Beeinträchtigungen des Schutzguts gering.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Gemessen an der Vorprägung des Golfplatzgeländes sind die Auswirkungen der Planänderung auf die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung gering.

Positive Impulse sind aus der geplanten Installation von Photovoltaikanlagen mit Lade-stationen für die E-Mobilität zu erwarten, die als Beitrag zum Klimaschutz die Flotte der vereinseigenen Caddys und die Fahrzeuge der Nutzer versorgen sollen.

Auf die Folgen des Klimawandels reagiert die Planung mit Festsetzungen zur Beregnung und innerhalb der Spielanlagen ermöglichte Vergrößerungen der Teichflächen, die im Rahmen des Wassermanagements als Reservoir dienen sollen.

g) Schutzgut Landschaft

Gemessen an der Vorprägung des Golfplatzgeländes sind die Auswirkungen der Planänderung auf das Landschaftsbild gering. Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Vorfeld der Planung hat der Golfclub Wolfsburg/ Boldecker Land e.V. den Flächenbedarf für die notwendigen Erweiterungen der Maschinenhalle und der Stellplatzanlage am Clubhaus präzise ermittelt, so dass es möglich war, die entsprechenden Flächen bedarfsgerecht auszuweisen. Auf Grundlage einer vom Golfclub durchgeführten Vermessung der Spielbahnen konnten die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen optimiert und vergrößert werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna und ihrer Lebensstätten benennt der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung²⁴⁾ Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel bei Pflege-, Fäll- und Baumaßnahmen:

Fledermäuse / Bereich C (Laubmischwald) und Bereich D (Kiefernforst)

Im Vorfeld der Maßnahmen Kontrolle durch einen Sachverständigen auf mögliche Lebensstätten. Bei positivem Befund sind diese auf überwinternde Tiere zu untersuchen. Ggf. ist ein Fällen erst möglich, nachdem die Tiere die Höhlen im Frühjahr verlassen haben.

Bei einer unvermeidlichen Zerstörung von Lebensstätten ist ein Ausgleich durch Schaffung von Ersatzlebensstätten vor Beginn der Maßnahmen erforderlich. Hierzu bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB), in der die Anzahl, Bauweise, Lage und Exposition der Ersatzlebensstätten festgelegt wird.

Fledermäuse / Erweiterung Maschinenhalle

Keine Maßnahmen erforderlich, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeiten stattfinden, die von April bis Oktober dauern. Finden Abrissarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes statt, sind diese durch einen fachkundigen Gutachter zu begleiten. Durch das rechtzeitige Verschließen der Zugänge zu bekannten Quartieren können Fledermäuse vergrämt werden.

Für den Verlust einer Lebensstätte durch Abrissmaßnahmen muss in der nahen Umgebung Ersatz geschaffen werden. Hierzu bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB).

Hinweise zur Begründung des Antrages: Da künstliche Nisthilfen nicht die Habitatqualität natürlicher oder seminatürlicher Lebensstätten besitzen, erfolgt der Ersatz im Verhältnis 1:3. Die Ersatzlebensstätten werden vor Beginn der Baumaßnahmen angebracht (...), z.B. Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse (...). Für die Anbringung sind die alten Baumbestände auf dem Weg zur Maschinenhalle vorgesehen.

²⁴⁾ Verfasser: ökotop, November 2019

Brutvögel / Bereich A (Wiesen mit Betretungsverbot)

Die Mahd des extensiven Grünlandes darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

Brutvögel / Bereich C (Laubmischwald) und Bereich D (Kiefernforst)

Pflege- und Fällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

Im Vorfeld der Pflegemaßnahmen Kontrolle durch einen Sachverständigen auf mögliche Lebensstätten. *(Nur für Bereich D)*

Sind Lebensstätten (Nisthöhlen, Horste) betroffen, sollten die Maßnahmen möglichst vermieden werden, oder es sind vor Maßnahmenbeginn Ersatzlebensstätten zu schaffen. Hierzu bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), in der Anzahl, Bauweise, Lage und Exposition der Ersatzlebensstätten festgelegt wird.

Brutvögel / Erweiterung Maschinenhalle

Die erforderlichen Abrissarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Vergrämung der Vögel in Zeiten der Revierbildung (Anfang März bis Ende April) möglich. Dafür sind alle Zugänge in das Gebäude und in den vorgelagerten Holzschuppen zu verschließen.

Für den Verlust von 2 Brutplätzen (Bachstelze, Hausrotschwanz) sind Ersatzlebensstätten zu schaffen. Hierzu bedarf es einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

Hinweise zur Begründung des Antrages: Da künstliche Nisthilfen nicht die Habitatqualität natürlicher oder seminatürlicher Lebensstätten besitzen, erfolgt der Ersatz im Verhältnis 1:3 (= 6 Nisthilfen). Die Ersatzlebensstätten werden vor Beginn der Baumaßnahmen angebracht. Geeignet sind z.B. Schwegler Fassaden-Aufbaukasten 1HE, oder baugleich. Für die Anbringung sind die Funktionsgebäude auf dem Gelände sowie die hölzernen Schutzhütten auf dem Golfplatz vorgesehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den §§ 19 und 44 BNatSchG sind bei Einhaltung dieser Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Monitoring

In Ergänzung der behördlichen Zuständigkeiten wird die Gemeinde Bokendorf die Planumsetzung gemäß § 4c BauGB überwachen, insbesondere um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen. Bei ggf. extern durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wird sie die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen überwachen.

Im Hinblick auf den Betrieb der Golfsportanlage sowie auf sonstige unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Bokendorf bei Bedarf auf Mitteilungen von Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und Hinweise des Betreibers oder von Dritten zeitnah reagieren.

3.4 Schädliche Umwelteinwirkungen durch Planungen i.S.d. § 50 BImSchG

Störfallrelevante Anlagen oder Betriebsbereiche nach den Begriffsbestimmungen des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) werden durch die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Golfplatz Bokendorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV nicht vorbereitet und befinden sich auch nicht im sicherheitsrelevanten Umfeld des Planungsgebietes.

3.5 Zusatzangaben

3.5.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan, rechtskräftiger Bebauungsplan) abgeglichen und gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches bewertet.

Grundlegende Schwierigkeiten waren bei der Umweltprüfung dadurch gegeben, dass die Samtgemeinde Boldecker Land keinen eigenen Landschaftsplan führt und der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn seit seiner Aufstellung im Jahr 1994 nicht fortgeschrieben worden ist, seine Planungsaussagen also nicht aktuell sind. Kriterien, die der aktuellen Planung entgegenstehen, ergaben sich dadurch jedoch nicht.

3.5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Golfplatz Bokensdorf" mit Grünordnungsplan und ÖBV will die Gemeinde Bokensdorf die mit Gebäuden bebaubaren Flächen und die Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze u.a.) bedarfsgerecht vergrößern. Die Lage der Flächen für Anpflanzungen ist zur Schaffung der Rechtssicherheit an den Bestand anzupassen und die Festsetzungen zu den Spielanlagen sollen künftige Änderungen ohne weiteren planungsrechtlichen Aufwand ermöglichen. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Golfclub Wolfsburg/ Boldecker Land e.V. und sichert den Bestand der regional bedeutsamen Golfsportanlage.

Die Planung erfolgt innerhalb der Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans, eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird nicht vorgenommen.

Die Eingriffe haben jedoch Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter, die zu bewerten und auszugleichen sind. In der naturschutzfachlichen Bilanzierung wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen der Biotoptypen den Flächen nach Umsetzung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans gegenübergestellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Eingriffe durch Vergrößerung der Pflanzflächen mit einem gegenüber den übrigen Festsetzungen höheren Bewertungsfaktor intern auf dem Gelände des Golfclubs Wolfsburg / Boldecker Land e.V. ausgeglichen werden können.

Entsprechend Kartierschlüssel werden die in die Spiel- und Grünanlagen integrierten Teiche und Verbindungsgräben, die im Urplan als Gewässer festgesetzt sind, nunmehr dem Biotyp "Golfplatz" zugeordnet. Künftige Änderungen an diesen Anlagen bedürfen nach wie vor einer wasserrechtlichen Genehmigung, aber keiner Änderung des Rechtsplans.

3.6.3 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)

- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan Gifhorn, 1994
- Samtgemeinde Boldecker Land: Flächennutzungsplan, aktuelle Fassung
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Verfasser: ökotop, Arbeitsgemeinschaft Braunschweiger Ökologen GbR, 11/2019

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgte nach dem sog. "Städtetagmodell"²⁵⁾, mit dem Flächenwerte für jeden Biotoptyp aus der Multiplikation seiner Flächengröße mit einem definierten Wertfaktor errechnet werden. Innerhalb eines Biotyps können Untereinheiten unterschiedlicher Wertigkeit differenziert werden. Beim Biotoptyp Golfplatz (PSG), der gemäß Definition unter Nr.12.11.3 des Kartierschlüssels für Biotypen in Niedersachsen²⁶⁾ in Roughs, Fairways, Greens und weitere Elemente wie Sandbunker, Gewässer etc. gegliedert ist, sind im Kartierschlüssel keine

²⁵⁾ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

²⁶⁾ Olaf v. Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen, Hrsg. Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 06/2016

Untergruppen vorgesehen. Im Hinblick auf künftige Änderungen der Grün- und Spielanlagen und deren vereinfachte Durchführung wird bei der Berechnung der Flächenwerte jedoch auf eine grundsätzlich mögliche Differenzierung unterschiedlich wertiger Biotoptypen (z.B. Gewässer, Bunker) verzichtet. Der anzusetzende Wertfaktor 1 ist insofern als Mittelwert aller Elemente zu verstehen, der auch das veränderliche, in der Spielflächenzahl ausgedrückte Verhältnis von Spielanlagen zu Roughts abdeckt.

Für das Plangebiet gilt auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Demnach *"ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren"*. Insofern stellt die Bilanz den rechtlichen Zustand vor Planung dem Zustand nach dem geplanten Eingriff gegenüber.

Berechnung des Flächenwertes vor und nach dem Eingriff:

In der nachfolgenden Tabelle sind für die einzelnen Biotopflächen Flächenwerte berechnet worden, die sich aus der Multiplikation von Fläche (in ha) und jeweiligem Wertfaktor ergeben. Aus der Addition aller Teilwerte ergibt sich der Flächenwert des Eingriffs im gesamten Planungsbereich.

Aus der Differenz des Flächenwertes des Soll-Zustands der aktuellen Änderungsplanung und dem des planungsrechtlichen Ist-Zustandes errechnet sich ein **Überschuss von + 9,64 Werteinheiten**. Der Eingriff kann demnach am Ort des Eingriffs vollständig ausgeglichen werden.

<i>Planungsrechtlicher Ist-Zustand</i>				<i>Aktuelle Planung</i>			
Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
Verkehrsfläche, Osloßer Weg	0,60	0	0	Verkehrsfläche	0,60	0	0
Gewässer, Bokensdorferbach	0,30	3	0,90	Gewässer	0,30	2	0,60
Gewässer, Teiche in Grünanlagen	1,62	2	3,24	In Fläche Golfplatz enth.	0		
Bebaubare Flächen, Gebäude	0,24	0	0	Bebaubare Flächen	0,58	0	0
Fläche für Stellplätze	0,55	1	0,55	Fläche für Stellplätze	0,67	1	0,67
Pflanzflächen, Bereich A (Wiese)	11,66	3	34,98	A (Wiese)	11,63	3	34,89
Pflanzflächen, Bereich B (Sträucher)	5,22	3	15,66	B (Sträucher)	10,66	3	31,98
Erhaltungsfläche (Wald), Bereich C	0,43	3	1,29	C (Laubmischwald)	0,43	3	1,29
Erhaltungsfläche (Wald), Bereich D	1,99	2	3,98	D (Kiefernforst)	1,99	2	3,98
Grünflächen ohne gesonderte Festsetzungen – Golfplatz (PSG)	55,15	1	55,15	Golfplatz (PSG), 12.11.3	47,56	1	47,56
–	–	–	–	Aufhebungsbereich	3,24	1	3,24
Summe:	77,66		115,75	Summe:	77,66		124,21
Flächenwert vor Eingriff (Ist-Zustand)				Flächenwert nach Eingriff (Soll-Zustand)			

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

5.0 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Aufgrund einer Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung im Jahre 2012 ist die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschrift nunmehr der § 84 Abs.3 NBauO (vorm. § 56 NBauO a.F.). Im Urplan sind die Festsetzungen im Hinblick auf die noch exponierte Lage des neu zu bauenden Golfplatzes umfassend und relativ eng ausformuliert worden. Zur notwendigen Anpassung an den differenzierten Baubestand und vor dem Hintergrund eines inzwischen benachbarten Baugebietes und der entwickelten Begründung der Golfsportanlage wurde sie grundlegend überarbeitet und vereinfacht.

§ 1 Anwendungsbereich

Die gestalterischen Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift sind bei der Errichtung, Änderung und Sanierung aller Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Golfplatz Bokendorf", 1. Änderung mit Grünordnungsplan und ÖBV zu erfüllen.

Im Einzelnen gibt es die folgenden sachlichen Festsetzungen:

§ 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 nicht überschreiten

zu § 2 (1): Aus den unterschiedlichen Materialien und Farben der Bestandsgebäude (Plattenwerkstoff an der Maschinenhalle, Putz am Clubhaus und Holzschalungen an den Funktionsgebäuden östlich des Osloßer Wegs) lässt sich kein konsistenter Gestaltungskanon entwickeln. Aufgrund der durch Grünstrukturen getrennten Lage der Gebäude erscheint ein solcher ohnehin entbehrlich. Für die Einbindung in das Landschaftsbild und die Vermeidung störender Reflexe ist die Verwendung nichtglänzender Oberflächen jedoch ein entscheidender Aspekt, der hier materialunabhängig eingefordert wird.

zu § 2 (2): Die beschränkte Ansichtshöhe von Sockeln und Kellergeschossen über Gelände bezweckt und gewährleistet eine harmonische Einbindung der Baukörper in die Topografie des Golfplatzes. Bei Aufschüttungen sind die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu beachten.

§ 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.

zu § 3 (1): Die Zulässigkeit geneigter Dächer mit relativ flacher Neigung fasst zwei Festsetzungen der alten ÖBV zusammen und dient der harmonischen Einbindung der Baukörper in das regionale Landschaftsbild.

zu § 3 (2): Analog zu der unter § 2 (1) getroffenen Regelung soll auch die Gestaltung der Dachdeckungen nur mit nichtglänzenden Oberflächen erfolgen, um Störungen des Landschaftsbildes durch Lichtreflexe zu vermeiden. Dem Zweck einer harmonischen Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild entsprechend sind Gründächer ebenfalls zulässig.

zu § 3 (3): Im Interesse einer nachhaltigen Nutzung regenerativer Energien werden Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie zugelassen, auch wenn sie zumeist glänzende Oberflächen haben. Es ist davon auszugehen, dass derartige Anlagen nur Teile der Dachflächen auf der Sonnenseite in Anspruch nehmen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Es wird auf § 80, Absätze 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung verwiesen, die ein Zuwiderhandeln dieser ÖBV als ordnungswidrig definieren und die Ahndung mit einer Geldbuße ermöglichen. Diese Festsetzung dient der nachdrücklichen und rechtssicheren Durchsetzung des in der ÖBV ausgedrückten öffentlichen Interesses.

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Baugrund

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)**, Fachbereich Bauwirtschaft, teilt in seiner Stellungnahme vom 16.10.2019 u.a. mit:

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Gewässer/ Grundwasserschutz

Der **Landkreis Gifhorn (Untere Wasserbehörde)** teilt in seiner Stellungnahme vom 16.10.2019 mit:

Für die Entnahme von Wasser aus dem Bokensdorferbach zur Speisung von Teichen und Gräben sowie ggf. für die Einleitung von Wasser aus den Gräben und Teichen in den Bokensdorferbach ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Am Bokensdorferbach ist gemäß Unterhaltungsordnung mit sämtlichen baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante einzuhalten.

Gegen den Betrieb von Abwassersammelgruben bestehen abwassertechnisch keine Bedenken. Die Errichtung und der Betrieb der Gruben sind zuständigkeitshalber im Vorfeld mit den Wolfsburger Entwässerungsbetrieben (WEB) abzustimmen.

Der **Landkreis Gifhorn (Untere Wasserbehörde)** teilt in seiner Stellungnahme vom 09.03.2022 mit:

Im Umweltbericht zum Schutzgut Wasser [...] sind 4 Brunnen erwähnt, die der Grundwasserentnahme zu Beregnungszwecken dienen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass deren Benutzung nicht mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist, sondern im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Beregnungsverband Boldecker Land, zu dessen Verbandsgebiet der Golfplatz gehört.

Kampfmittelbeseitigung

Das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt in seiner Stellungnahme v. 24.09.2019 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 Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbilddauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 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 Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html> [Anm.: Seite wird nicht mehr gefunden. Alternative: https://lgln-kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html.]

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A [Anm.: Fläche A entspricht dem Geltungsbereich]

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.

Hinweis:

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Stromversorgung

Die **LSW LandE – Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG** teilt in ihrer Stellungnahme v. 21.07.2020 mit:

Wir haben die eingereichten Unterlagen überprüft und möchten darauf hinweisen, dass an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze Niederspannungskabel unserer Gesellschaft für die Stromversorgung der angeschlossenen Gebäude nebeneinander verlaufen. Die Niederspannungsleitung entlang des Osloßer Wegs (rote Linie) kann dem angehängten Planwerk entnommen werden.

Die Netzauskunft über die Lage weiterer Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Brandschutz

- I. Der **Landkreis Gifhorn (Untere Bauaufsichtsbehörde)** teilt in seiner Stellungnahme vom 03.03.2022 u.a. mit:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann. Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik, daher kann keine Aussage zum Löschwasserbedarf getroffen werden.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht

weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u.ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen § 1 DVO-NBauO.

Hinweis: Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

II. Die **LSW LandE – Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co.KG** teilt in ihrer Stellungnahme vom 21.07.2020 mit:

Weder im Plangebiet, noch in der unmittelbaren Umgebung betreibt die LSW Netz Trinkwasserleitungen. Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet befindlichen Gebäude erfolgt über eine kundeneigene Leitung. Die Trinkwasserübergabe befindet sich am Kreisel Ortsausgang Bokendorf in Richtung Weyhausen. Über die Lage der kundeneigenen Leitung im Plangebiet können wir keine Angabe machen.

Da die LSW Netz keine Trinkwasserleitungen samt Nebenanlagen wie Hydranten in dem seitens des DVGW Arbeitsblatt W 405 geforderten Umkreis von 300 Metern betreibt, kann der feuerlöschtechnische Grundschutz nicht aus dem Trinkwassernetz der LSW Netz gewährleistet werden. Hierfür sind geeignete Alternativen wie z.B. Löschwasserbrunnen einzuplanen.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom 22.10.2019 bis 23.11.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 16.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.10.2019 aufgefordert.

7.2 Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 09.07.2020 bis zum 10.08.2020 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2(2) BauGB mit Datum vom 08.07.2020 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

7.3 Erneute öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Aufgrund geänderter Planinhalte hat gem. § 4a (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 11.01.2022 bis zum 14.02.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 (2) bzw. § 2(2) BauGB mit Datum vom 10.02.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung werden die bestehenden Festsetzungen überarbeitet, um einerseits den Bau einer Maschinenhalle und eines Wasserspeichers bauleitplanerisch vorzubereiten und um andererseits die Ausgleichsmaßnahmen, die bisher auf einem nicht mehr zur Verfügung stehenden Flurstück vorgesehen waren, im Geltungsbereich zu ersetzen. Die örtliche Bauvorschrift wurde an die aktuelle Planung angepasst.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die für den Naturschutz relevanten Schutzgüter sowie die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter in ihrem jeweiligen Bestand dargestellt und auf die zu erwartenden Auswirkungen geprüft.

Als Maßnahme zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen ist ein Gutachten für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt worden, das Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel bei Pflege-, Fäll- und Baumaßnahmen benennt.

Die naturschutzfachliche Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgte rechnerisch auf Grundlage der Modellbewertung des Städtetags-Modells. Dabei konnte nachgewiesen werden, dass die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung wurden von privater Seite keine Stellungnahmen vorgetragen. Den Anregungen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde weitgehend dadurch entsprochen, dass Hinweise in der Begründung erfolgten.

Den Hinweisen des Amtes für regionale Landesentwicklung und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zum Flurstück 37/2 Flur 1 Gemarkung Bokensdorf folgend wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans auf dieser Fläche aufgehoben. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und wird im Rahmen der Planfeststellung des Baus der A 39 zwischen Wolfsburg und Lüneburg als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Damit sind auch die Bedenken des Landvolks zur Überplanung dieser Parzelle gegenstandslos.

Eine von der Unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde geforderte nachträgliche Berechnung der Lärmemissionen ist im Rahmen der Abwägung zurückzuweisen. Der Urplan v. 28.02.1997 ist nicht zu beanstanden, aufgrund der damals isolierten Lage des Golfplatzes hatte der Aspekt der Lärmemissionen keine planerische Relevanz. Da die aktuelle Planung keine erheblichen Änderungen in Bezug auf das Potenzial zu Lärmemissionen begründet, sind auch keine Neuberechnungen für das benachbarte Baugebiet "Wohnen am Golfplatz" erforderlich.

Bei der Aufstellung des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplans Bokensdorf Süd "Wohnen am Golfplatz" waren die Emissionen des seinerzeit bereits im heutigen Umfang bestehenden Golfplatzes zu berücksichtigen. Für das aktuelle Bauleitplanverfahren "Golfplatz Bokensdorf", 1. Änderung und Teilaufhebung mit Grünordnungsplan und ÖBV ist dieses abgeschlossene Verfahren nicht beachtlich.

Die Begründung des Bebauungsplans Bokensdorf Süd "Wohnen am Golfplatz" führt auf Seite 17 zum Schallschutz aus, dass die aufgrund der Empfehlungen des Gutachtens festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm allein aufgrund des Verkehrslärms der Weyhäuser Straße (K 28) notwendig sind: *"Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Sportplatzlärm keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohngebietsnutzung zu erwarten sind."* Die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) besteht seit 1991. Sie war auch seinerzeit bei der Begutachtung der Schallimmissionen der Planung "Wohnen am Golfplatz" zu berücksichtigen, bei allen relevanten Sportplatz-Quellen.

Eine vom Nds. Forstamt Unterlüß vermutete Waldumwandlung im Bereich der zu erweiternden Maschinenhalle ist im Rahmen der Abwägung zurückzuweisen. In Überlagerung mit den aus der Urfassung des Bebauungsplans übernommenen Festsetzungen der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz dienen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bereiche A und B) als Bestandteile der Golfsportanlage deren Zweckerfüllung und sind daher planungsrechtlich kein Wald.

Aufgrund der Aufhebung einer westlichen Teilfläche, einer Neuvermessung der Spielanlagen und daran angepasst geänderter räumlicher Festsetzung der Pflanzbereiche A und B sowie der Vergrößerung des Baufensters für Betriebsgebäude im Bereich der vorhandenen Maschinenhalle wurde der Entwurf des Bauleitplans überarbeitet und gem. § 4a (§) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Verwirklichung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Golfplatz Bokensdorf" mit ÖBV und Grünordnungsplan sind keine Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Besondere soziale Härten, die durch diese Planung ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gem. § 3 (2) BauGB vom 09.07.2020 bis zum 10.08.2020 öffentlich ausgelegen. Nach Überarbeitung der Planung hat sie gem. § 4a (3) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 11.01.2022 bis zum 14.02.2022 erneut ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 13.07.2022 durch den Rat der Gemeinde Bokensdorf unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Bokensdorf, den 20.10.2022

gez. J. Georg
(Bürgermeisterin)

Siegel