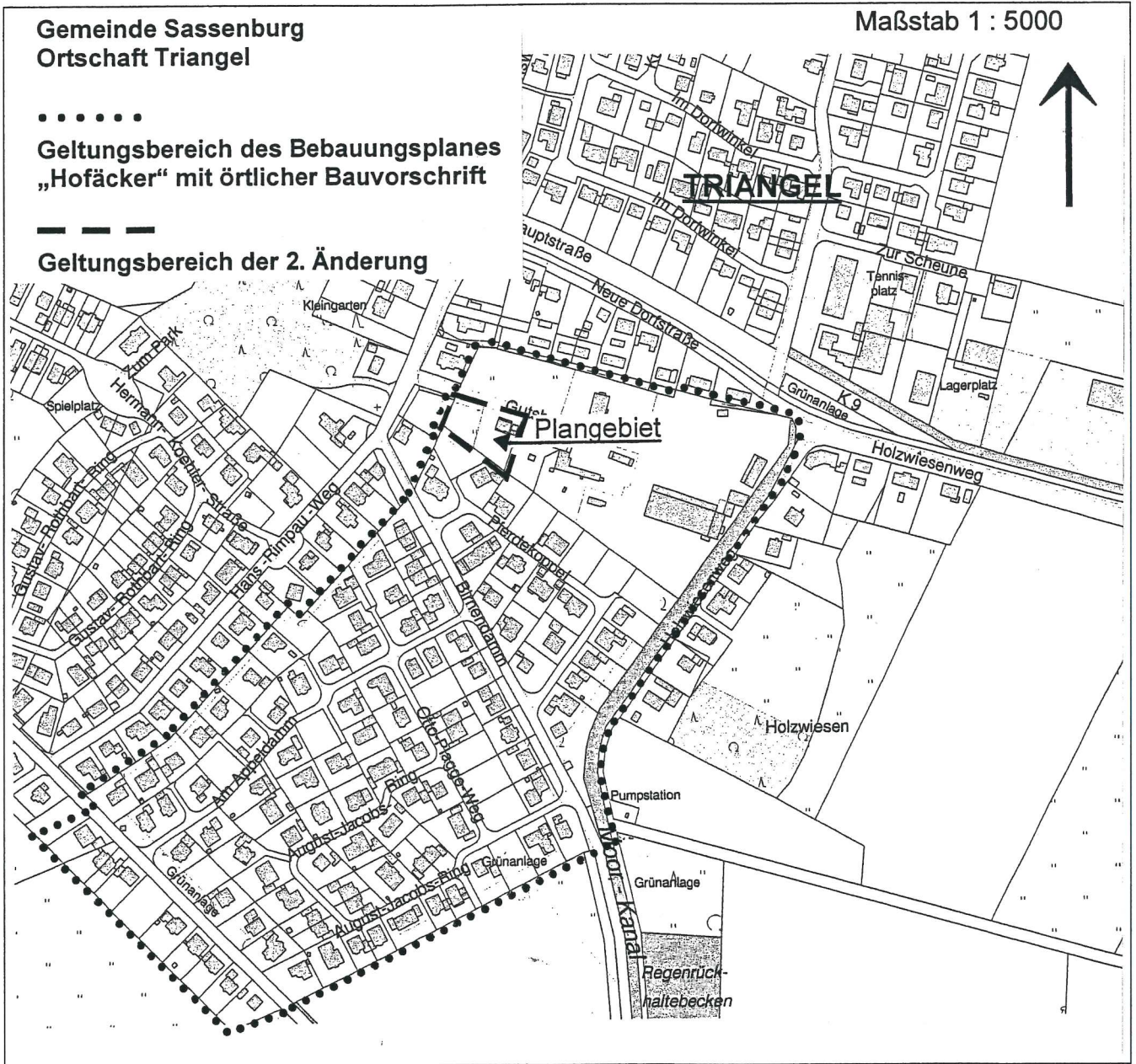


URSCHRIFT

Bebauungsplan „Hofäcker“ mit ÖBV, 2.Änderung Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Triangel - vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -

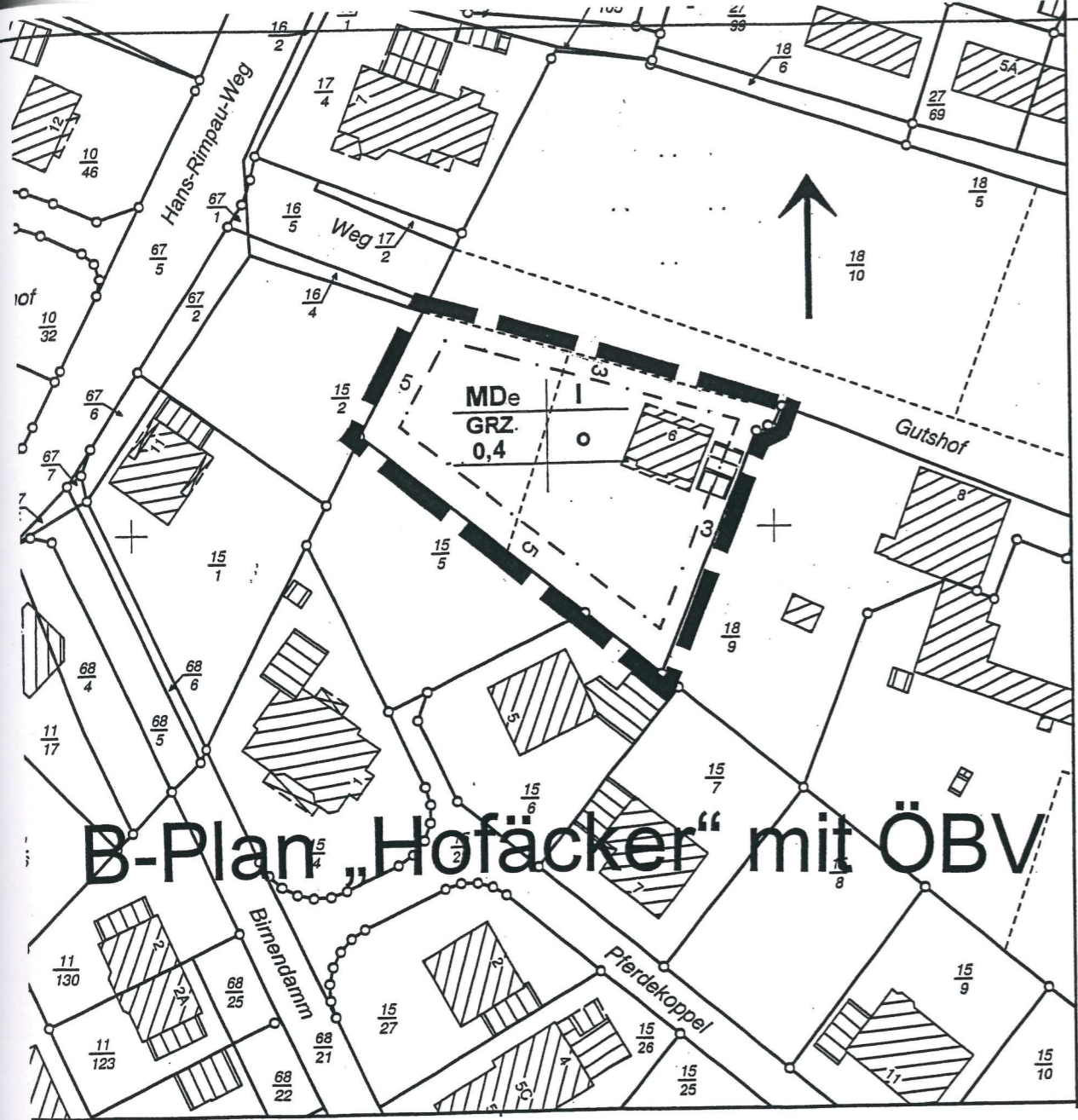


Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Verfahrensvermerke
- Begründung

CGP Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

IDB
Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen mbH IDB & Co.
Steinweg 8
38518 Gifhorn



B-Plan „Hofäcker“ mit ÖBV

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

MDe Dorfgebiete, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis:

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hofäcker“ gelten nicht für den Geltungsbereich der 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

- Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 4 und 5, Nr. 7 bis 9 BauNVO zulässigen
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Nr. 1),
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4),
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 5),
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 7),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
 - Tankstellen (Nr. 9)
 ausgeschlossen.
 Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche durch Gebäude und Versiegelung durch Grundstückszufahrten, Nebenanlagen und Terrassenbefestigungen) ein Laubbaum anzupflanzen.
 Baumarten: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche oder Holzapfel.
 Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.

URSCHRIFT

Gemeinde Sassenburg
 Ortschaft Triangel

Bebauungsplan
 „Hofäcker“ mit örtlicher
 Bauvorschrift, 2. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 31.05.2010
 geändert am:

C·G·P Stadtplanung GmbH



IDB
 IMMOBILIEN DEVELOPMENT
 und Beteiligungsgesellschaft
 Niedersachsen mbH (IDB & Co.
 Objekte Gifhorn-Wolfsburg-KG)
 Ein Unternehmen der
 Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
 Steinweg 8
 38518 Gifhorn
 Tel. 0 53 71/68 76 20
 Fax 0 53 71/6 87 62 20

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan gem. § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 17.01.2011

Arms
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 17.01.2011

Arms
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Mai 2010).

Gifhorn, den 10.01.2011

Dipl.-Ing. Jürgen Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 31.05.2010

C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
Christiane Langer



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.08.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 06.09.2010 bis 08.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.


Sassenburg, den 17.01.2011

Arms
Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.08.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.10.2010 gegeben.


Sassenburg, den 17.01.2011

Arms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.


Sassenburg, den 17.01.2011

Arms
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *31.03.2011*
im Amtsblatt Nr. *3* für den Landkreis Gifhorn bekannt
gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am *31.03.11* in Kraft
getreten.


Sassenburg, den

27. April 2011

Arms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist
die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des
Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.


Sassenburg, den

11. Juni 2012

Arms
Bürgermeister

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Hofäcker“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),
2. Änderung
Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Triangel
- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Planungskonzeption
 - 1.03 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
 - 1.04 Geltungsbereich, Plangebiet
 - 1.05 Rechtsgrundlagen

2. **Planinhalte**
 - 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.02 Erschließung
 - 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
 - 2.04 Altlasten
 - 2.05 Kreisarchäologie

3. **Hinweise aus der Fachplanung**

4. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

5. **Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Im rechtswirksamen Bebauungsplan „Hofäcker“ mit ÖBV sind u.a. im Bereich des Gutshofes nicht überbaubare Flächen für Hauptgebäude sowie Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. In einem Teilbereich passen die festgesetzten Flächen jedoch mit konkreten Nutzungsabsichten nicht überein.

In die Planänderung wird die Fläche mit aufgenommen, auf der bauliche Anlagen mit Baugenehmigung vom 14.07.1998 im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstanden sind.

Ein Ersatz der Pflanzmaßnahmen erfolgt im Zuge der Gesamtplanung des Bebauungsplanes „Hofäcker II“. Der Bebauungsplan „Hofäcker II“ wird parallel aufgestellt, so dass eine Zuordnung der Maßnahmen verbindlich geregelt werden kann.

Die verkehrliche Anbindung soll über einen Privatweg „Gutshof“ an das öffentliche Straßennetz erfolgen.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde Sassenburg den Bebauungsplan dahingehend, dass durch die Neuordnung eine Anpassung an die veränderten Bedürfnisse erreicht wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich um eine geringfügige Änderung handelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, da das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vor.

1.02 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Hofäcker“ mit ÖBV wird beibehalten.

1.03 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für veränderte Nutzungsabsichten zu schaffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

1.04 Geltungsbereich, Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Hofäcker“ mit ÖBV. Es umfasst das Flurstück 18/10 tlw. der Flur 1.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Er ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 Rechtsgrundlagen

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

2. Planinhalte

2.01 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art sowie das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes orientieren sich entsprechend dem Bestand im Umfeld. Damit ist sichergestellt, dass sich neue Vorhaben einfügen.

2.02 Erschließung

Einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Kommunikationstechnik) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Sassenburg beabsichtigt, Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Hofäcker“ zu überplanen. Hierzu sollen im Bereich des Gutshofes Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt sowie die an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 18/9 rechtsverbindlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen neu geordnet werden. Für die beabsichtigten Maßnahmen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des eingeschränkten Dorfgebietes durch Neuversiegelung bzw. die Überbauung von Flächen möglich. Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die auf dem Flurstück 18/9 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen teilweise aufgehoben werden. Durch die Neuordnung gehen dem Naturhaushalt Flächen auf Dauer verloren, für die ein entsprechender Ausgleich planungsrechtlich abzusichern ist (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle : Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet

Bestand	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Pflanzstreifen (Ziergehölze)	BZE	690	2	1.380

Als Kompensationsmaßnahmen werden im Süden des Plangebietes „Hofäcker II“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, bisher als Acker genutzte Flächen als Grünland entwickelt.

Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich möglich, da kein Defizit zwischen Bestand und Planung zu erwarten ist.

Die Gemeinde Sassenburg ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Maßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen wird.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03 der Begründung), somit wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

2.04 Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion Hannover umgehend zu benachrichtigen.

2.05 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in dem Planbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Landkreis Gifhorn - vom 07.10.10

Untere Wasserbehörde

Hinweis auf § 49 Wasserhaushaltsgesetz.

Untere Abfallbehörde

Keine Bedenken, wenn zur Müllabfuhr die Hinweise in der Begründung eingehalten werden. Anstelle EAE-85/91 ist aktuell die RASSt 06 zu nennen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

§ 13 BauGB kann so nicht angewendet werden, da der Eingriff vor der planerischen Entscheidung nicht zulässig war.

Der Ursprungsplan „Hofäcker“ sieht für den südlichen und westlichen Teil der Änderungsfläche eine Bepflanzung vor.

Dieser festgesetzte Gehölzstreifen muss an anderer Stelle wieder neu angepflanzt werden, da sonst die Eingriffsbilanzierung des Ursprungsplanes fehlerhaft ist.

Anmerkung:

Voraussetzung für die Durchführung eines Planverfahrens nach § 13 BauGB ist, dass durch die Änderung eines B-Planes

- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorliegen.

Für die vorliegende Planung ist festzustellen, dass es sich um eine geringfügige Änderung handelt, in die auch bereits im Wege der Befreiung entstandene bauliche Anlagen einbezogen wurden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt. Es handelt sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder Fauna-Flora-Habitat Gebiete betroffen.

Das gewählte Verfahren ist aus den vorgenannten Gründen zulässig.

Eine Durchsetzung der Pflanzmaßnahmen würde zu einer Benachteiligung der betroffenen Baugrundstücke gegenüber den Baugrundstücken ohne diese Festsetzungen nach sich ziehen. Mit der Neuordnung der Pflanzmaßnahmen im Bereich des B-Planes „Hofäcker II“ erfolgt ein Tausch, der in Qualität und Quantität ausgeglichen ist. Ein starres Festhalten an den alten Regelungen würde dem angestrebten Ziel der Planung, nämlich den veränderten Nutzungsansprüchen Rechnung zu tragen, entgegenstehen.

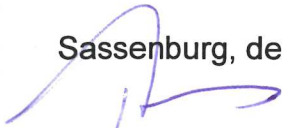
4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Planverfahrens nicht vor.

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2010 bis 08.10.2010 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 16.12.2010 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 17.01.2011



Arms
Bürgermeister

