

Urschrift

BEGRÜNDUNG

Stand: 03/92, Anzeigenvorlage
zum Bebauungsplan PARKÄCKER ZUGLEICH 1. TEILWEISE ÄNDERUNG DES B-
PLANS GUTSPARK MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG, OS
Triangel, Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Sassenburg ist nach landesplanerischen Zielvorstellungen¹⁾ Teil des Ordnungsraumes Braunschweig ("vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsaufgaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u.a.m.").

Das Regionale Raumordnungsprogramm ist vom Landkreis Gifhorn als Träger der Regionalplanung auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) neu erarbeitet²⁾. Hierin ist der Gemeinde Sassenburg die Funktion eines GRUNDZENTRUMS zugewiesen (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs).

Gleichzeitig hat die Gemeinde Sassenburg die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG (vorrangige Sicherung und Entwicklung von Anlagen und Einrichtungen zur Naherholung für die Allgemeinheit). Die Gemeinde Sassenburg hat gegenwärtig rd. 7.000 Einwohner.

Der Ortsteil Triangel³⁾ liegt am südlichen Rand des "Großen Moores" am westlichen Rand des Gemeindegebietes. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße 31 nach Süden zur Bundesstraße 188 Richtung Gifhorn und durch die Bahnstrecke Gifhorn - Uelzen der Deutschen Bundesbahn.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg in der Fassung der 4. Änderung entwickelt.

Der Plan dient gleichzeitig der teilweisen Änderung des bestehenden Bebauungsplans "Gutspark".

1) Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1982

2) Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1986

3) vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27.11.1973



1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um der Nachfrage nach überbaubaren Grundstücksflächen in Triangel gerecht zu werden. Durch einen Bebauungsplan ausgewiesene, freie Bauflächen gibt es hier zur Zeit nicht mehr.

Um die Straßenverkehrsflächen im Norden des Plangebietes zu erfassen, wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans "Gutspark" mit einbezogen und geändert.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für das Plangebiet wird, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geregelt: die Geschößflächenzahl wird für das gesamte WA-Gebiet mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 als Höchstgrenze.

Innerhalb des Baugebietes sollen bestimmte Wohnformen bevorzugt werden. Daher wird zusätzlich zur offenen Bauweise festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird dagegen verzichtet, um eine größere Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über zwei Hauptstraßen sowie eine Ring- und eine Stichstraße. Am Ortsrand des Plangebietes wird in Verlängerung des Hans-Rimpau-Weges ein vorhandener Weg zur Erschließungsstraße ausgebaut. Ebenso wird mit einem im Süden vorhandenen Weg verfahren.

Zusätzlich wird das Baugebiet in Ost/West-Richtung von einer Straße durchzogen, die im Westen an die K 31 anschließt.

Zur inneren Erschließung entsteht im Süden eine Ringstraße. Im Osten und Süden sind zudem Anschlußstutzen für eine eventuelle spätere Erweiterung vorgesehen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum - im Zuge des verkehrsberuhigten

Ausbaues - im Verhältnis Wohneinheiten : Parkplätzen = 2 : 1 Rechnung getragen.

Stellplätze und Garagen werden, auch im Hinblick auf die geplanten Bauformen (nur Einzel- und Doppelhäuser), auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Grünflächen

Am südwestlichen Rand des Plangebietes erstrecken sich in Ost/West- und Nord/Süd-Richtung zwei große Grünflächen. Beide dienen zur Durchgrünung des Baugebietes und als Abstandsgrün zur vorhandenen Bebauung. Die erste wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Nord/Süd gerichtete Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient zugleich der Unterbringung des Kinderspielplatzes. Zusätzlich wird im Nordosten eine private Grünfläche nach dem Bestand festgesetzt.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, daß für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind. Für Kinder (6 bis 12 Jahre) ist im Zentrum des Plangebietes ein Spielplatz vorgesehen.

- Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die vorhandenen/auszubauenden Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Die Abwässer werden in die Kanalisation von Triangel eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

- Grünordnung und Landespflege

Der größte Teil des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Entlang des Weges am Ortsrand steht eine Pappelallee, der südliche Weg wird teilweise von Eichen gesäumt.

Die Eichen werden von der Gemeinde im Zuge des Straßenausbaues erhalten. Die Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung der Bauflächen werden innerhalb der beiden Grünflächen (s. - Grünflächen) vorzunehmen sein.

Am westlichen/südwestlichen Rand des Plangebiets werden eine private und eine öffentliche Grünfläche zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung und zur Durchgrünung neu festgesetzt. Zusätzlich sind im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaues der Erschließungsstraßen weitere Durchgrünungsmaßnahmen (Bepflanzung) vorgesehen.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Triangel und gleichzeitig im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Diese Lage, sowie die Größe des Baugebietes und der ruhige, geschlossene Eindruck der bebauten und unbebauten Umgebung machen es erforderlich, ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherzustellen. Die Regelung der wichtigsten Gestaltungselemente soll unter Berücksichtigung der individuellen Bauwünsche dafür sorgen, daß das neue Baugebiet in seinem Erscheinungsbild und im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung einen geschlossenen Eindruck vermittelt. Die getroffenen Festsetzungen sind aus den in Triangel üblichen Bauformen entwickelt und beschränken sich auf Anforderungen an die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

Zu §§ 2 und 3: Die Anforderungen an Dachformen und Dachneigungen werden mit der Vermeidung eines disharmonischen Ortsbildes unter Einfügung der Neubauten in die umgebende Landschaft begründet. Diese Festsetzungen werden bedingt durch die Wirkung des Ortsrandes auf das Landschaftsbild und das Vorhandensein vergleichbarer Dachformen in der Ortslage Triangel. Durch die Festlegung der Traufhöhen sollen die Festsetzungen der Dachneigungen im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des umbauten Raumes (Dachgeschoßausbau) ergänzt und der Bau sogenannter "Nur-Dach" Häuser ausgeschlossen werden. Die Festlegungen über Dachdeckungen und deren Farben werden damit begründet, daß die Dächer weithin in das Landschaftsbild hinein sichtbar sind und das Ortsbild wesentlich bestimmen.

Zu § 4: Grundstückseinfriedungen stellen gerade in locker bebauten Gebieten ein wesentliches Element des Straßenraumeindrucks dar. Durch die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen und Sockeln soll für ein einheitliches Straßenbild gesorgt werden.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Nds. Bauordnung begründet.

1.5 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Abfallwirtschaft

Mit Schreiben vom 19.02.1991 teilt der Landkreis Gifhorn mit, daß ihm im Plangeltungsbereich keine Altablagerungen bekannt sind. Mit gleichem Schreiben weist er darauf hin, daß die Nutzer der Grundstücke an Stichwegen an Abfuhrtagen ihre Abfallbehälter dort bereitzustellen haben, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr anfahren können.

- Wasserwirtschaft

Der Landkreis Gifhorn weist darauf hin (Schreiben vom 19.02.1991), daß zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers ein Regenrückhaltebecken vorzusehen ist.

Der Wasserverband Gifhorn weist mit Schreiben vom 27.12.1990 darauf hin, daß im Hans-Rimpau-Weg sowie dem Weg in Richtung Neuhaus bereits Wasserversorgungsleitungen liegen. Diese sollten bei der Planung der Straßenprofile im Fußwegbereich zu liegen kommen.

- Geologie

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung weist am 10.01.1991 darauf hin, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzt.

- Versorgung

Die OPD Telekom weist mit Schreiben vom 01.02.1991 darauf hin, daß über den Planbereich die Richtfunkverbindung Nr. 819 für den Fernmeldeverkehr verläuft. Hier sind im Schutzbereich maximale Bauhöhen zu beachten. Weiterhin bittet sie, bei der Planung in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Für den rechtzeitig Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 100, in 3110 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon (05 81) 81-61 45, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das Fernmeldeamt Uelzen teilt am 15.01.1991 mit, daß im Plangeltungsbereich Fernmeldekabel in öffentlichen Wegen vorhanden sind.

Die Landelektrizität GmbH teilt mit Schreiben vom 18.02.1991 mit, daß die Erschließung des geplanten Gebietes auch für Erdgas vorgesehen ist und somit die Möglichkeit zur Gasbeheizung besteht. Zudem bittet sie, geplante Bepflanzungen sicherheitshalber mit ihrer Bauabteilung abzustimmen.

men und bei Neuanpflanzungen die Vorschriften der DIN 1998 sowie das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/FGSV 939 zu beachten.

- Verkehr

Die Deutsche Bundesbahn weist mit Schreiben vom 17.01.1991 darauf hin, daß sei hinsichtlich der Emissionen aus dem Bahnbetrieb vom Bestandsschutz ausgeht.

Der Polizeiabschnitt Gifhorn teilt am 15.01.1991 mit, daß er für die Erschließung des neuen Baugebietes Linksabbiegespuren auf der K 31 sowie Querungshilfen für erforderlich hält. Die Verkehrsflächen im Baugebiet sollten entsprechend der Empfehlung Nr. 6 "Verkehrerschließung von Wohngebieten" des HUK-Verbandes geplant werden. Durchgangsverkehr sollte ausgeschlossen werden.

- Bauaufsicht

Mit Schreiben vom 19.02.1991 gibt der Landkreis Gifhorn folgende Hinweise:

1. Die zu errichtenden Wasserleitungen müssen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen, so daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Eine ausreichende Anzahl von Hydranten an geeigneten Standorten sind als Überflurhydranten auszubilden. Die Standorte für die Hydranten können bei der Planung der Wasserleitung festgelegt werden.
2. Vor Beginn der Baumaßnahme für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Bezirksregierung Braunschweig
Stellungnahme vom 07.02.91

Als Träger des öffentlichen Belanges Bau- und Bodendenkmalpflege nehme ich zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches umfaßt den ehemaligen Gutspark von Triangel. Die parkartige Gestaltung ist auch heute noch durch den lockeren alten Baumbestand deutlich erkennbar. Einen naturräumlichen Abschluß bildet eine Hecke entlang der Südgrenze der Grundstücke 10/14 und 10/29.

Auf diesem ehemaligen Gutsparkgelände befindet sich ein Pavillon, erbaut um 1910. Es ist ein runder offener Bau mit acht Sandsteinsäulen und einem Glockendach mit Pinienzapfenbekrönung. Dieser Pavillon stellt ein Baudenkmal gemäß § 3 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz dar, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Für die entsprechende nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB ist das Planzeichen Nr. 14.3 PlanzV 81 zu verwenden und in der Planzeichenerklärung zu erläutern.

Neben der Erhaltung des Baudenkmals gilt es auch, dieses vor einer Beeinträchtigung des Denkmalwertes zu schützen (§ 6 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz).

Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist eine Bebauung fast rundherum um den Pavillon möglich. Hiergegen sind aus denkmalfachlichen Gründen erhebliche Bedenken vorzubringen, denn die so zulässige und mögliche Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung des Pavillon und ist mit § 6 Nds. Denkmalschutzgesetz nicht zu vereinbaren.

Aber auch aus städtebaulichen Gründen sind Bedenken vorzubringen, da neben den denkmalfachlichen Belangen auch die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch). Dies ist hier nicht in ausreichendem Maße geschehen.

Es wird daher vorgeschlagen, den Teil des Geltungsbereiches, der ehemals zum Bebauungsplan "Gutspark" gehörte, mit Ausnahme einer Bebauung entlang des Hans-Rimpau-Weges, von Bebauung freizuhalten.

Diese Flächen sind als öffentliche oder private Grünflächen sowie als nicht überbaubare Fläche auszuweisen.

Auch die Hecke entlang der o. g. Grundstücke ist in Gänze als erhaltener Bestandteil festzusetzen. Dabei ist das Planzeichen 13.2.2 PlanzV 81 zu verwenden und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b textlich entsprechend festzusetzen.

Beschluß:

Die Bedenken und Anregungen beziehen sich auf den nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches, auf die Flächen des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans "Gutspark". Wegen der besonderen Problematik wird dieser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans Gutspark" herausgenommen. Die Aufhebung des Bebauungsplans "Gutspark" und damit die Regelung der dort erkennbaren Probleme wird Gegenstand eines gesonderten Verfahrens sein. Der Bebauungsplan "Parkäcker" wird mit dem verkleinerten/geänderten Geltungsbereich erneut ausgelegt (§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB).

Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung des Bebauungsplans Gutspark" auftretenden Probleme einer endgültigen planrechtlichen Lösung bedürfen.

Für den Bebauungsplan Parkäcker ist jedoch eine gewisse Dringlichkeit geboten, da in Triangel keine freien, in einem Bebauungsplan ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, während gerade hier eine starke Nachfrage festzustellen ist. Um die zügige Realisierung des Bebauungsplans Parkäcker nicht zu behindern, wird für den nordöstlichen Plangeltungsbereich (Aufhebung B-Plan "Gutspark") ein separates Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung Gutspark" wird erneut ausgelegt (§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB).

Landkreis Gifhorn

Stellungnahme vom 19.02.91

- I. Als untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.
- II. Als Träger öffentlicher Belange habe ich gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB gegen den Bebauungsplanentwurf folgende Bedenken:

Naturschutz und Landschaftspflege:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken. Im Geltungsbereich des Planes befinden sich mehrere schutzwürdige Gehölzbestände. Für den Erhalt dieser Gehölze werden im Bebauungsplan nur unzureichende Festsetzungen getroffen.

Gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes handelt es sich bei der geplanten Bebauung um einen Eingriff. Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Dies ist im Falle einer Bebauung der Flächen der Fall. Die Beseitigung der Gehölze und die Bebauung im Bereich des Gehölzbestandes stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und auch des Landschaftsbildes dar.

Grundsätzlich dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Deshalb ist zu prüfen, ob und welche Vorkehrungen gegen vermeidbare Beeinträchtigungen erforderlich und getroffen werden können.

Solche Vorkehrungen wurden in den textlichen Festsetzungen bereits angedeutet. Diese Festsetzungen reichen jedoch für den Schutz des Gehölzbestandes nicht aus. Der in Ziffer 4 b der textlichen Festsetzungen definierte Bereich, in dem bestimmte Handlungen verboten sind, reicht nicht aus. Gemäß der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, wird der Wurzelbereich als die Fläche bezeichnet, die unter der Krone liegt, zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Diese Definition ist in die textliche Festsetzungen zu übernehmen.

Weiter sind die Solitärgehölze an den vorhandenen Wegen als zu erhalten festzusetzen. Einzelne dieser Gehölze dürfen nur für Grundstückszufahrten unter der Auflage, daß entsprechender Ersatz gepflanzt wird, beseitigt werden.

Die Bebauung, wie sie im Bauentwurf vorgesehen ist, ist im nördlichen Teil bei dem dichten Gehölzbewuchs nur möglich, wenn entsprechende Ersatzmaßnahmen getroffen werden. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 19 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind hier nicht möglich, da der entstandene Eingriff für die Grundfläche nicht auszugleichen ist.

Im Bebauungsplan sind deshalb Flächen für Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Für diese Ersatzmaßnahmen bietet sich die im Bebauungsplan festgelegte öffentliche Grünfläche (siehe Karte) an. Diese öffentliche Grünfläche ist im nördlichen Bereich zu ergänzen.

Bauanträge sind im Bereich des Gehölzbestandes nur genehmigungsfähig, wenn als Ersatz eine gleichgroße Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in dem dafür vorgesehenen Bereich angepflanzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Danach soll Wald nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Die geplante Bebauung der Waldflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist mit diesem Grundsatz nicht vereinbar. Aus der Sicht des

Naturschutzes ist es sinnvoller, die als Grünflächen vorgesehenen Flächen zu verringern, so daß zusätzliche Baufläche geschaffen wird und auf eine Bebauung des Wald- bzw. Parkbereiches verzichtet werden kann.

Beschluß:

Die Bedenken und Anregungen beziehen sich auf den nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches, auf die Flächen des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans "Gutspark". Wegen der besonderen Problematik wird dieser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans Gutspark" herausgenommen. Die Aufhebung des Bebauungsplans "Gutspark" und damit die Regelung der dort erkennbaren Probleme wird Gegenstand eines gesonderten Verfahrens sein. Der Bebauungsplan "Parkäcker" wird mit dem verkleinerten/geänderten Geltungsbereich erneut ausgelegt (§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB).

Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung des Bebauungsplans Gutspark" auftretenden Probleme einer endgültigen planrechtlichen Lösung bedürfen.

Für den Bebauungsplan Parkäcker ist jedoch eine gewisse Dringlichkeit geboten, da in Triangel keine freien, in einem Bebauungsplan ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, während gerade hier eine starke Nachfrage festzustellen ist. Um die zügige Realisierung des Bebauungsplans Parkäcker nicht zu behindern, wird für den nordöstlichen Plangeltungsbereich (Aufhebung B-Plan "Gutspark") ein separates Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung Gutspark" wird erneut ausgelegt (§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB).

Verkehr:

Aus der Sicht der Kreisstraßenbauverwaltung werden gegen die vorgesehenen Ausweisungen im Bebauungsplanentwurf zur Erschließung des Baugebietes folgende Bedenken geltend gemacht:

1. Das ausgewiesene Baugebiet grenzt in seiner westlichen Ausdehnung an die freie Strecke der K 31/1 (OD-Grenze bei km 1,560, südlich des Grundstückes 10/35). Hier sind die Bestimmungen des § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes über bauliche Anlagen an freien Strecken klassifizierter Straßen einzuhalten.
 - Die Bauverbotszone parallel zur Kreisstraße beträgt 20,0 m (gemessen vom befestigten Rand der Fahrbahn). Diese Bestimmung wird mit der vorgesehenen Baugrenze nicht eingehalten.

- Eine direkte oder indirekte Erschließung der Grundstücke zur Kreisstraße ist nicht zulässig. Dies ist durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan (Verbot der Zu- und Abfahrt sowie des Zu- und Abganges) sicherzustellen.
- 2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße zur K 31/1, unmittelbar südlich des Grundstückes 10/35, ist im wirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung der 1. Änderung) der Gemeinde Sassenburg nicht dargestellt. Da es sich bei der K 31/1 um eine stark befahrene Straße des überörtlichen Verkehrs mit einer Verkehrsbelastung von 4.413 Fahrzeugen pro Tag (DTV 1985) handelt, wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (geringer Knotenpunktsabstand, vorhandene Grundstückszufahrten) diese zusätzliche Anbindung des Baugebietes an die K 31/1 abgelehnt.
- 3. Der vorhandene südliche Weg ist im Einmündungsbereich auf mindestens 50 m Länge als Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m auszubauen.
- 4. Der Knotenpunktbereich auf der K 31/1 ist nach RAS-K 1 (Richtlinie über die Anlage von plangleichen Knoten) mit Linksabbiegespur umzugestalten. Dabei ist die Wegeeinmündung westlich der K 31/1, Parzelle 34, zu berücksichtigen. Für den Knotenpunktausbau ist eine Vereinbarung zu schließen. Kostenträger für die Umgestaltung des Knotenpunktes ist der Antragsteller.
- 5. Sichtdreiecke: Auf der K 31/1 ist die Schenkellänge mit 110 m und im Anfahrtssichtbereich in der Erschließungsstraße mit 10,0 m vom Fahrbahnrand der K 31/1 festzusetzen.
In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, daß für die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches auf der östlichen Seite der K 31/1 Grunderwerb erforderlich wird.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden grundsätzlich beibehalten. Vor der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit geänderten/verkleinertem Geltungsbereich wird jedoch beim Landkreis Gifhorn ein Antrag auf Abschaffung der freien Strecke der K 31 gestellt und gleichzeitig eine einvernehmliche Regelung der gesamten Verkehrssituation angestrebt. Die weiteren Anregungen (Verbot der Zu- und Abfahrt, Ausbau der südlichen Erschließungsstraße, Knotenpunktausbau und Sichtdreiecke) werden beachtet. Dazu wird die südliche Erschließungsstraße in den Plangeltungsbereich aufgenommen. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde sieht ebenso den Bedarf, der grundsätzlichen Regelung der Verkehrssituation in diesem Bereich. Aufgrund des Zusammenwachsens der Siedlung Dragen mit der Ortschaft Triangel wird die Aufrechterhaltung einer freien Strecke der K 31 in diesem Bereich nicht für sinnvoll gehalten. Für die zusätzliche Erschließungsstraße besteht aus der Sicht der Gemeinde ein Bedarf. Gleichzeitig wird die Möglichkeit gesehen, über verkehrsregelnde Maßnahmen (Fahrtrichtungsfestsetzungen, Einbahnstraßenregelung) eine Verschärfung der Gefahrensituation zu verhindern. Diese Problematik soll in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Kreises geregelt werden. Unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, des Wohnens und der Ortsentwicklung werden die Planfestsetzungen teilweise beibehalten und teilweise geändert (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Ferner bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Abfallwirtschaft:

Für den Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanentwurfes sind mir Altablagerungen nicht bekannt. Bezüglich der Durchführung der Müllabfuhr können die Stichwege nicht mit den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Die Nutzer der betroffenen Grundstücke haben ihr Abfallbehälter an den Abfuhrta- gen dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr an- fahren können.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß die angesprochenen Belan- ge bei der Realisierung zu beachten sind und einvernehmlich geregelt werden.

Bauaufsicht:

1. Die zu errichtenden Wasserleitungen müssen einen Mindestdurchmes- ser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen, so daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfer- nung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Eine ausreichen- de Anzahl von Hydranten an geeigneten Standorten sind als Überflur- hydranten auszubilden. Die Standorte für die Hydranten können bei der Planung der Wasserleitung festgelegt werden.

2. Vor Beginn der Baumaßnahme für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß die angesprochenen Belange bei der Realisierung zu beachten sind und einvernehmlich geregelt werden.

Wasserwirtschaft:

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers ist ein Regenrückhaltebecken vorzusehen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde bereitet zur Zeit ein Gesamtkonzept zur Entsorgung des Oberflächenwassers in der Ortschaft Triangel vor. Die erforderlichen Regenrückhaltebecken werden außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen.

III. Sonstige Hinweise:

1. Der in der Planzeichenerklärung vorgesehene 10 m breite Schutzstreifen beidseitig der vorhandenen 20kV-Freileitung ist in der Planzeichnung nachzutragen.

Beschluß:

Die Plandarstellungen werden geändert.

Begründung:

Die Freileitung und somit auch der Schutzstreifen können in der Plandarstellung vollständig entfallen, da die Freileitung im Zuge der Realisierung des Planes abgebaut wird.

2. In § 5 - Ordnungswidrigkeiten - der ÖBV ist folgende Ergänzung nachzutragen:

".... eine Baumaßnahme vorsätzlich durchführt oder durchführen läßt".

Beschluß:

Die Anregung wird beachtet, der § 5 der ÖBV wird entsprechend ergänzt.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Ergänzung zur Vervollständigung der ÖBV erforderlich ist.

Wasserverband Gifhorn
Stellungnahme vom 27.12.90

Gegen die Festsetzung des o.g. Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Wasserverbandes Gifhorn keine Bedenken. Im Hans-Rimpau-Weg sowie dem Weg in Richtung Neuhaus liegen bereits Wasserversorgungsleitungen. Bei der Planung der Straßenprofile sollte so verfahren werden, daß die Leitungen im Fußweg zu liegen kommen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Der Hinweis des Wasserverbandes wird bei der Realisierung beachtet.

Nds. Landesamt f. Bodenforschung
Stellungnahme vom 10.01.91

Keine Bedenken.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen werden erforderlichenfalls vor der Realisierung von Baumaßnahmen durchgeführt. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Landwirtschaftskammer Hannover
Stellungnahme vom 17.01.91

Sie weisen im Südwesten der Ortschaft Triangel zwischen der K 31 im Westen, vorhandener Bebauung und dem Gutspark im Norden, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Grünland im Süden eine ca. 12 ha große Fläche als "WA"-Gebiet aus.

Die bisherigen Nutzungen sind Acker, Parkflächen, Grünland und Wege. Kleinere Teile im Bereich des Bebauungsplanes Gutspark sind bereits bebaut.

Die WA-Flächen im Westen und Norden sind im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg festgesetzt bzw. liegen in dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Gutspark". Teilflächen im ostwärtigen Plangebiet wurden im Parallelverfahren im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Erschließung des Baugebietes soll von der K 31 über Ring- und Stichstraße, sowie durch den Ausbau der im Süden und Osten verlaufenden Wirtschaftswege vorgenommen werden.

Die Planung beeinträchtigt landwirtschaftliche Belange. Sie beachtet diese noch zu wenig. Wir können ihr nicht uneingeschränkt zustimmen.

Die Notwendigkeit der sehr umfangreichen Planung vermögen wir nicht zu erkennen. Sie wird von Ihnen auch nicht hinreichend dargelegt. Wir bitten, für den Umfang der Planung um eine eingehende Begründung und um Reduzierung der Planung auf das Notwendige. Nur so wird die Planung dem Gebot "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" gerecht.

Die im Osten und Süden des Plangebietes angrenzenden Flächen sind Acker und Grünland. Sie haben günstige Planformen und werden über die in Nord-Süd und Ost-Westrichtung verlaufenden Wirtschaftswege erschlossen.

Wir bitten den Plan zu ändern. Um die uneingeschränkte Bewirtschaftung der o. g. Flächen zu gewährleisten sollten die östlichen und südlichen Baugrenzen um je eine Bautiefe zurückgenommen werden.

Es wäre ferner dafür zu sorgen, daß der landwirtschaftliche Verkehr auf den Wirtschaftswegen, die durch die Wohnbebauung führen, nicht behindert wird. Der Ausbau ist in einer Fahrbahnbreite von mindestens 6 m vorzusehen, damit auch breite landwirtschaftliche Fahrzeuge bei entgegengesetztem Verkehr diese uneingeschränkt benutzen können.

Um außerdem mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen zu mildern, bitten wir längs der äußeren Plangrenzen eine mindestens 5 m breite Eingrünung bestehend aus geeigneten standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

In der vorliegenden Form kann dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden, Er berücksichtigt die landwirtschaftlichen Belange nicht ausreichend. Wir melden Bedenken an.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortschaft Triangel (freie Plätze sind z. Zt. nicht mehr vorhanden) der Umfang der Planung gerechtfertigt ist.

Gleichzeitig wird zudem im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB der Plangeltungsbereich verkleinert. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen kann, auch im Hinblick auf die Dimensionierung der Verkehrsflächen als gesichert angesehen werden. Da in Triangel selbst keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr bestehen, muß davon ausgegangen werden, daß die von außerhalb kommenden Landwirte entweder über die nördliche Erschließung (Triangler Hauptstraße) oder die im Süden des Plangebietes neu auszubauende Erschließung ihre Felder erreichen. Im wesentlichen jedoch werden die Felder aus Richtung Südosten angefahren (Feldmark). Eine Störung der Feldbewirtschaftung durch die Bebauung vermag die Gemeinde insgesamt nicht zu erkennen. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Ortsentwicklung, der Landwirtschaft sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

OPD TELEKOM

Stellungnahme vom 01.02.91

Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Nr. 819 von Ummern nach Wolfsburg der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.

Die maximal zulässige Bauhöhe, die Sie der beigelegten Karte entnehmen können, darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

Bei der Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung unseres Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, daß bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 1 00, in 3110 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon (05 81) 81-61 45, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die von der OPD Hannover/Braunschweig Telekom zu vertretenden Belange werden berücksichtigt. Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Fernmeldeamt Uelzen
Stellungnahme vom 15.01.91

In dem Bereich des o. g. Bebauungsplanes sind Fernmeldekabel in öffentlichen Wegen vorhanden.

Eine umfassende Stellungnahme, die auch die Belange des Fernmeldeamtes Uelzen beinhaltet, wird die Oberpostdirektion Hannover/Braunschweig TELEKOM abgeben.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Der Hinweis des Fernmeldeamtes Uelzen wird bei der Realisierung beachtet.

Deutsche Bundesbahn
Stellungnahme vom 17.01.91

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen von hier aus grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, daß bei den Emissionen aus dem Bahnbetrieb vom Bestandsschutz auszugehen ist.

Zu der gleichzeitig im Verfahren befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplans haben wir sinngemäß geantwortet.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht hinsichtlich der Emissionen aus dem Bahnbetrieb ebenso vom Bestandsschutz aus.

Landelektrizität GmbH und Gasversorgung im Landkreis Gifhorn
Stellungnahme vom 18.02.91

Wir haben den o. a. Bebauungsplan-Entwurf aus Sicht der Landelektrizität GmbH und unserer Tochtergesellschaft der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn) geprüft.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie wird die Errichtung von zwei Netzstationen nebst Zuleitungen erforderlich. Die geplanten Stationsplätze haben wir in der Anlage "grün" eingetragen und bitten um Festsetzung als "Fläche für Versorgungsanlagen" im Bebauungsplan. Bitte veranlassen Sie, daß die Stationsplätze bei der Vermes-

sung des neuen Baugebietes auf unsere Kosten herausgemessen werden.

Die vorhandenen Netzstationen (Maststationen) und Freileitungen innerhalb des Bebauungsplanes (in der Anlage "gelb" eingezeichnet) werden wir nach Inbetriebnahme der geplanten Stationen demontieren und aus dem Gebiet entfernen. Die dafür festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen werden nicht mehr benötigt und können den angrenzenden Bauplätzen zugeschlagen werden.

Sofern die in der Anlage "grün" unterlegten Wegflächen nicht in den öffentlichen Bereich fallen, bitten wir um Eintragung eines Leitungsrechtes (Breite 2,00 m) zu unseren Gunsten.

Aus Gründen der Versorgungssicherheit ist darauf zu achten, daß bei Neuanpflanzungen (Bäume, großes Buschwerk) unsere Versorgungsstrassen nicht im zu erwartenden Wurzelbereich liegen. In diesem Zusammenhang verweise wir auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen /FGSV 939).

Sicherheitshalber bitten wir Sie, die geplante Bepflanzung mit unserer Bauabteilung abzustimmen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, daß die Erschließung des geplanten Baugebietes auch für Erdgas vorgesehen ist und somit die Möglichkeit zur Gasbeheizung besteht.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Beschluß:

Der Hinweis der Landelektrizität GmbH wird beachtet. Die erforderlichen Flächen werden in den Bebauungsplan eingetragen. Hinsichtlich der weiteren Anregungen erfolgt ein Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß die erforderlichen Flächen für die neuen Versorgungseinrichtungen im Plan festzusetzen sind. Bezüglich der weiteren Anregungen erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Polizeiabschnitt Gifhorn
Stellungnahme vom 15.01.91

Aus polizeilicher Sicht müssen zu der vorliegenden Bauleitplanung folgende Bedenken geäußert werden:

Für die Erschließung des neuen Baugebietes halte ich Linksabbiegespuren auf der K 31 für erforderlich. Bei Anlage solcher Spuren könnten zugleich Querungshilfen auf der K 31 eingebaut werden, die auch für die gefährlichen Geschwindigkeiten auf dieser Straße eine reduzierende Wirkung entfalten könnten.

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen im Baugebiet sollte die Verkehrsführung ausschließen, daß Durchgangsverkehr entstehen kann. Die Verkehrsflächen sollten entsprechend der Empfehlungen Nr. 6 "Verkehrerschließung von Wohngebieten" des HUK-Verbandes geplant werden. Insbesondere sollten die im Plan vorgesehenen langen Geraden nochmals überdacht werden, da solche geradlinigen Straßenzüge baulich kaum derartig gestaltet werden können, daß die in Wohngebieten angestrebte Geschwindigkeit von 30 km/h erzwungen wird.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Anregung hinsichtlich der Querungshilfen wird bei den Abstimmungen zwischen der Gemeinde und der Straßenbauverwaltung angesprochen. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß im Zuge des Baues von Abbiegespuren auf der K 31 Querungshilfen erforderlich sein könnten. Hinsichtlich der Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes geht die Gemeinde davon aus, daß die Verkehrssicherheit durch den vorgesehenen verkehrsberuhigte Ausbau gewährleistet ist.

Dritte:

Dipl.-Ing. Gerd Stolze, Hans-Rimpau-Weg 15, Triangel
Stellungnahme vom 04.02.91

Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Entwurfes nehme ich folgendermaßen Stellung:

1. Im Bebauungsplan ist eine Flächenfestlegung für Versorgungsanlagen (Trafo) vorgesehen. Die entsprechende verbale Aussage in der Begründung (Ziffer. 1.3) ist dazu nur vage formuliert und läßt die Absichten nicht konkret genug erkennen.
Da die Turmstation auf unserem Grundstück steht, habe ich der Landelektrizität GmbH eine bis zum 31.12.1995 begrenzte Grunddienstbarkeit eingeräumt. Spätestens dann wird die Station durch die Landelektrizität entfernt.
Die beabsichtigte und vorgesehene Neuplazierung dieser Station ist im übrigen bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Gutspark fest-

geschrieben worden. Da wir unser Grundstück unter dieser Voraussetzung erworben haben, wollen wir diese auch weiterhin beibehalten. Aus den geschilderten Gründen bitte ich daher die Station an anderer Stelle auszuweisen.

2. Von der bereits angesprochenen Station führt eine 20 kV-Leitung über unser Grundstück in Richtung Bahnhof. Diese Leitung ist im Plan dargestellt mit einem beidseitigen Schutzstreifen. Hierfür gelten sinngemäß meine o.a. Ausführungen.
Eine Veränderung dieser Leitung durch die Landelektrizität GmbH war früher übrigens ebenfalls schon vorgesehen worden.
3. In der Begründung ist unter "Grünordnung und Landespflege" aufgeführt, daß eine "Hecke zur Erhaltung am Südrand des Parkes festgesetzt wird". Diese Hecke ist leider in ihrer Lage nicht exakt bestimmt, auch keine weitere Aussage über ihre Pflege getroffen.
Da unser Grundstück an drei Seiten von Hecken umschlossen ist, wir also eventuell davon betroffen sein könnten, lege ich daher vorsorglich Widerspruch gegen diese Festsetzung ein. Ich will damit keinesfalls zum Ausdruck bringen, daß ich diese Hecken zu beseitigen gedenke, möchte aber keine unklaren Bindungen zugunsten von Nachbargrundstücken auferlegt bekommen.

Beschluß:

Die Bedenken und Anregungen beziehen sich auf den nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches, auf die Flächen des zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplans "Gutspark". Wegen der besonderen Problematik wird dieser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans Gutspark" herausgenommen. Die Aufhebung des Bebauungsplans "Gutspark" und damit die Regelung der dort erkennbaren Probleme wird Gegenstand eines gesonderten Verfahrens sein. Der Bebauungsplan "Parkäcker" wird mit dem verkleinerten/geänderten Geltungsbereich erneut ausgelegt (§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB).

Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung des Bebauungsplans Gutspark" auftretenden Probleme einer endgültigen planrechtlichen Lösung bedürfen.

Für den Bebauungsplan Parkäcker ist jedoch eine gewisse Dringlichkeit geboten, da in Triangel keine freien, in einem Bebauungsplan ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, während gerade hier eine starke Nachfrage festzustellen ist. Um die zügige Realisierung des Bebauungsplans Parkäcker nicht zu behindern, wird für den

nordöstlichen Plangeltungsbereich (Aufhebung B-Plan "Gutspark") ein separates Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan "Parkäcker, zugl. 1. teilweise Änderung Gutspark" wird erneut ausgelegt (§ 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB).

Dr. Gerhard Bock, Gifhorner Straße 55, Triangel
Stellungnahme vom 19.02.91

Im Mitteilungsblatt für die Gemeinde Sassenburg, Ausgabe Nr. 182, vom 26.01.1991, Seite 4, haben Sie die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg und dessen erneute Auslegung angezeigt. Namens und in Vollmacht von Frau Dr. med. Gabriele Winter, Dorfstraße 2, 3180 Wolfsburg 15, und für mich selbst erhebe ich gegen diesen Flächennutzungsplan erneut Einspruch.

Zur Begründung des Einspruchs nehme ich auf den Einspruch vom 17.12.1990 bezug, der sich bereits bei den Akten der Gemeinde Sassenburg befindet. Den Inhalt dieses von mir erhobenen Einspruchs mache ich auch zum Inhalt des heute geführten Einspruchs.

Stellungnahme vom 17.12.1990

Gegen den Bebauungsplan erhebe ich für mich selbst, für Frau E. R. Bock, geb. Koehler, sowie für meine Tochter Frau Dr. Gabriele Winter, geb. Bock, Bedenken und Einspruch.

Mein Einspruch beschränkt sich auf den Bau der Straße soweit sie das Baugelände zwischen mit Bäumen bepflanzten ovalen Platz an die K 31 anbindet.

Ich bemerke dazu, daß der Bau dieser Straße zur Erschließung des Baugeländes keineswegs notwendig ist. Es besteht in ca. 250 m Entfernung bereits eine Zufahrtsmöglichkeit, also eine Anbindung an die K 31. Darüberhinaus ist bereits eine weitere direkte Zufahrtsmöglichkeit an die K 93 vorhanden. Wenn die Gemeinde es als notwendig erachtet, könnte sogar als dritte Möglichkeit noch eine Anbindung an die B 188 herbeigeführt werden.

Ich bemerke, daß meine Tochter Frau Winter das hier in Rede stehende Grundstück gekauft hat. Wir wollen dort zwar die Bauplätze belassen, aber ein wertvolles Arboretum anlegen.

Wir sind gemeinsam der Auffassung, daß eine so kleine Siedlung mit den vorhandenen Straßenanschlüssen bzw. einer weiteren Anbindung an die B 188 verkehrsmäßig reichlich erschlossen ist. Die vorgefundenen topografischen Gegebenheiten rechtfertigen meinen Einspruch.

Im übrigen nehme ich auf die in dieser Sache zwischen der Gemeinde Sassenburg und mir gewechselten Schriftwechsel Bezug.

Vollmachten für Frau Bock und Frau Winter reiche ich nach, falls Zweifel bestehen sollten, daß ich von den vorgenannten Damen nicht bevollmächtigt sein könnte.

Ich stelle den Antrag, unseren Einspruch in der Weise abzuheben, daß der Bau der Straße, soweit er den eingezeichneten ovalen Platz mit der Kreis-

straße 31 verbindet, unterbleibt.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß bei voller Auslastung des geplanten Baugebietes (hohe Anzahl von WE), eine weitere Erschließungsmöglichkeit als Entlastung notwendig ist. Zudem liegen nördlich und südlicher dieser Straße nach dem Bebauungsentwurf 8 Einfamilienhäuser, die ja auf jeden Fall erschlossen werden müssen. Eine Erschließung über die B 188 ist aus verkehrstechnischer und planerischer Sicht nicht sinnvoll.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Ver- und Entsorgung, der Landwirtschaft sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Durch die Berücksichtigung verschiedener Bedenken und Anregungen wurde ein weiterer Verfahrensschritt erforderlich.

In diesem Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (3) BauGB sind wiederum Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 04.07.91

Gegen den mir mit Ihrem o.a. Schreiben vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Bauaufsicht

Es bestehen gegen den Planentwurf auch keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz entsprechend der Darlegung in meiner Stellungnahme vom 19.02.1991 vorgesehen werden.

Verkehr

Das vorgesehene Baugebiet grenzt zum überwiegenden Teil an die freie Strecke der K 31/1 (zwischen km 1.455 - 1.560 = freie Strecke, zwischen km 1.560 (OD) - 1.595 = Ortsdurchfahrt Triangel). Über die Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze von km 1.560 (zur Zeit festgesetzt) nach km 0,628 (beantragt) ist meines Wissens noch keine Entscheidung getroffen.

Die geltend gemachten Einwendungen hinsichtlich Zugangsverbot und Sichtdreiecke aus meiner Stellungnahme vom 19.02.1991 wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan (Beschluß) sollen die weiteren Einwände (Ausbau der südlichen Erschließungsstraße und Knotenpunktsausbau) beachtet werden. Hier wird noch einmal darauf hingewiesen, daß der Knotenpunktsbereich auf der K 31/1 nach der RAS-K 1 mit Linksabbiegespuren umzugestaltet ist.

Dabei ist die Wegeeinmündung westlich der K 31/1, Parzelle 34, zu berücksichtigen. Auf der östlichen Seite der K 31/1 wird Grunderwerb erforderlich.

Für den Knotenpunktsausbau ist eine Vereinbarung zu schließen. Kostenträger der Umgestaltung des Knotenpunktes ist der Antragsteller.

Die folgenden bisher nicht berücksichtigten Einwendungen und Forderungen werden weiterhin aufrechterhalten:

1. Die Bauverbotszone längs der Kreisstraße beträgt gem. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Diese Bestimmung ist mit der im Bebauungsplan vorgesehenen bisher nicht eingehalten.
2. Die Erschließungsstraße unmittelbar südlich des Grundstückes 10/35 wird aus den in der Stellungnahme vom 19.02.1991 dargelegten Gründen weiterhin abgelehnt.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der Hinweis hinsichtlich des Brandschutzes wird beachtet. Der Ausbau des südlichen Knotenpunktes auf der K 31 wird gemäß der Absprache mit dem Landkreis Gifhorn vorgenommen. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß ein Ausbau der südlichen Erschließungsstraße und des Knotenpunktes im abgesprochenen Umfang erforderlich ist.

Eine Bauverbotszone ist nicht mehr erforderlich, da zwischenzeitlich die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze Rechtskraft erlangt hat. Die Erschließungsstraße südlich des Flurstückes 10/35 ist zur Er-

schließung des Baugebietes erforderlich. Die Gemeinde wird im Zuge des Ausbaues verkehrsregelnde Maßnahmen (z. B. vorgeschriebene Fahrtrichtung) vornehmen um die Verkehrssituation auf der K 31 in der Ortsdurchfahrt Triangel nicht unnötig zu belasten. Unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, des Wohnens, der Ortsentwicklung sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 18.06.91

Zu der Planung hatten wir uns schon mehrfach geäußert. Der Plan berührt erheblich landwirtschaftliche Belange. Er müßte diese beachten. Sie teilen diese Meinung wohl nicht, so muß die fehlende Antwort verstanden werden.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer wird zu der erneuten öffentlichen Auslegung wie folgt Stellung genommen:

Der überwiegende Teil der beplanten Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, ebenso die südlich und östlich angrenzenden.

Der Flächenumfang wurde gegenüber der ehemaligen Planung verkleinert, jedoch nicht in den von uns aufgezeigten landwirtschaftlichen Nutzflächenbereichen. Wir halten es deshalb weiter erforderlich, daß die Bauflächen südlich und teilweise östlich der Wege, angrenzend zur Feldmark hin, aus der Planung herausgenommen werden. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen haben sonst keine Zuwegung mehr. Ihre Bewirtschaftung wäre zumindest erschwert.

Von der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in einem WA nicht unbedingt hingenommen werden müssen oder hineinwirken können. Das ist wohl unstrittig. Zu deren Milderung halten wir die Ausweisung einer breiten Schutzpflanzung entlang der südlichen und östlichen Grenze für nötig. Bitte ändern Sie den Plan. In der vorgelegten Form bestehen gegen ihn Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortschaft Triangel und unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Auslastung der geplanten Erschließungsanlagen eine weitere Verkleinerung der überplanten Flächen nicht möglich ist.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist, auch im Hin-

blick auf die Dimensionierung der Verkehrsflächen, gesichert. Da in Triangel selbst keinen landwirtschaftlichen Betriebe mehr bestehen, muß davon ausgegangen werden, daß die von außerhalb kommenden Landwirte entweder über die nördliche Erschließung (Triangler Hauptstraße) oder die im Süden des Plangebietes neu auszubauende Erschließung ihre Felder erreichen. Im wesentlichen jedoch werden die Felder aus Richtung Südosten angefahren (Feldmark). Eine Störung der Feldbewirtschaftung durch die Bebauung vermag die Gemeinde insgesamt nicht zu erkennen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, der Ortsentwicklung sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom 19.06.91

Gegen die Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung bestehen nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen keine Bedenken, wenn die R-Gebiete ("Eisenerz" und "Salzstock Gifhorn") nicht für gewerbliche Zwecke - z. B. Abbau und Verarbeitung von Bodenschätzen, Einlagerung von Abfällen usw. - genutzt werden.

Gegen eine Bebauung der R-Gebiete mit Wohnhäusern sowie gegen das Anlegen von privaten oder öffentlichen Grünflächen in diesen Bereichen gibt es aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden Belange keine Einwendungen.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Landelektrizität GmbH, Stellungnahme vom 21.06.91

Wir haben die o.a. Planunterlagen aus Sicht der Landelektrizität GmbH und unserer Tochtergesellschaft der GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn) geprüft.

Bezüglich der geplanten Netzstationsflächen im Bebauungsplan möchten wir darauf hinweisen, daß hierfür je eine Grundstücksgröße von mindestens 30 qm erforderlich ist. Zu ihrer Information haben wir diese Flächen in der Anlage eingezeichnet (siehe Ausschnittvergrößerung).

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Beschluß:

Die vorgesehenen Flächen für Versorgungsanlagen werden in der erforderlichen Größe festgesetzt.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß diese Flächen zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erforderlich sind.

DRITTE:

Dr. Bock und Frau, Stellungnahme vom 20.06.91

Gegen den Bebauungsplan erhebe ich für mich selbst für Frau E. R. Bock, geb. Köhler, sowie für meine Tochter Frau Dr. Gabriele Winter, geb. Bock, Bedenken und Einspruch.

Mein Einspruch beschränkt sich auf den Bau der Straße soweit sie das Baugelände zwischen mit Bäumen bepflanzten ovalen Platz an die K 31 anbindet.

Ich bemerke dazu, daß der Bau dieser Straße zur Erschließung des Baugeländes keineswegs notwendig ist. Es besteht in ca. 250 m Entfernung bereits eine Zufahrtsmöglichkeit, also eine Anbindung an die K 31. Darüberhinaus ist bereits eine weitere direkte Zufahrtsmöglichkeit an die K 93 vorhanden. Wenn die Gemeinde es als notwendig erachtet, könnte sogar als dritte Möglichkeit noch eine Anbindung an die B 188 herbeigeführt werden.

Ich bemerke, daß meine Tochter Frau Winter das hier in Rede stehende Grundstück gekauft hat. Wir wollen dort zwar die Bauplätze belassen, aber ein wertvolles Arboretum anlegen.

Wir sind gemeinsam der Auffassung, daß eine so kleine Siedlung mit den vorhandenen Straßenanschlüssen bzw. einer weiteren Anbindung an die B 188 verkehrsmäßig reichlich erschlossen ist. Die vorgefundenen topografischen Gegebenheiten rechtfertigen meinen Einspruch.

Im übrigen nehme ich auf die in dieser Sache zwischen der Gemeinde Sassenburg und mir gewechselten Schriftwechsel Bezug.

Vollmachten für Frau Bock und Frau Winter reiche ich nach, falls Zweifel bestehen sollten, daß ich von den vorgenannten Damen nicht bevollmächtigt sein könnte.

Ich stelle den Antrag, unseren Einspruch in der Weise abzuheben, daß der Bau der Straße, soweit er den eingezeichneten ovalen Platz mit der Kreisstraße 31 verbindet, unterbleibt.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß bei voller Auslastung des Baugebietes eine weitere Erschließungsmöglichkeit als Entlastung notwendig ist. Zudem liegen nördlich und südlich dieser Straße nach dem Bebauungsentwurf mehrere Einfamilienhäuser, die auf jeden Fall erschlossen werden müssen. Eine Erschließung über die B 188 ist aus verkehrstechnischer und planerischer Sicht nicht sinnvoll. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Ver- und Entsorgung, der Landwirtschaft sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Herstellung durch die Gemeinde Sassenburg ist vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung ⁴⁾

⁴⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen (innere Erschließung)

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die inneren Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.
Die Grünfläche und der Kinderspielplatz sind anzulegen.
Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen bzw. zu ergänzenden Kanal der Gemeinde Sassenburg eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Die Gemeinde wird die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herstellen. Hierfür werden Kosten entstehen. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, will die Gemeinde im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN
BAUGEBIET: "PARKÄCKER"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

- | | | | |
|----|--|--------|--------------|
| 1. | den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen | rd. DM | 400.000,00 |
| 2. | die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung | rd. DM | 2.370.000,00 |
-

Gesamtkosten

rd. DM 2.770.000,00

- | | | | |
|----|--|--------|--------------|
| 3. | Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge | | |
| | Gesamtkosten | rd. DM | 2.770.000,00 |
| | Abgaben lt. Satzung | rd. DM | 2.493.000,00 |
-

Anteil der Gemeinde

rd. DM 7. 00,00

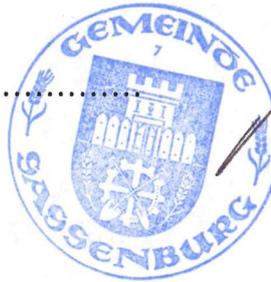
- | | | | |
|----|---|--------|--------------|
| 4. | Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt: | | |
| | Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser | rd. DM | 1.422.000,00 |

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom **10. 06. 91** bis **11. 07. 91** öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am **27. 02. 92** durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den **06. 04. 92**

Gemeinde Sassenburg
Der Gemeindedirektor

H. Lühkeit
.....
(Bürgermeister)



[Signature]
.....
(Gemeindedirektor)
Höfermann