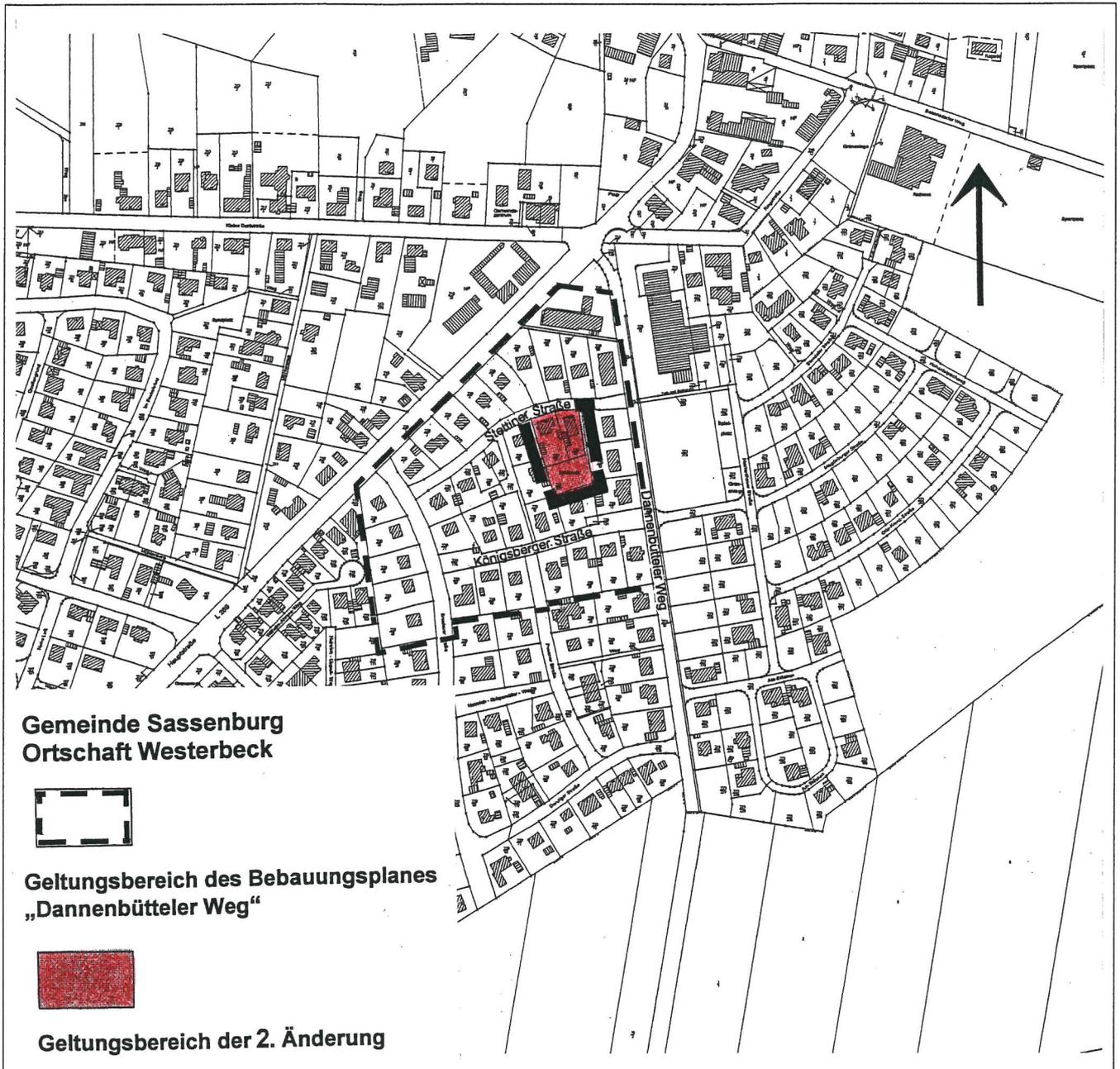


Urschrift

Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg“, 2. Änderung Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck - beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB -



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Verfahrensvermerke
- Begründung

CGP Stadtplanung GmbH, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf



PLANUNTERLAGE 1: 1000
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom : 05/2011 Az. : L4-203/2011
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte
 Gemarkung : Westerbeck Flur : 3

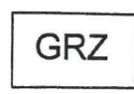
Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

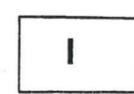
Planzeichenerklärung

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

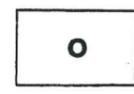

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

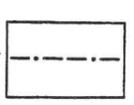
Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


GRZ Grundflächenzahl


I Zahl der Vollgeschosse

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


O offene Bauweise


Baugrenze

Sonstige Planzeichen


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

Urschrift

Gemeinde Sassenburg
Ortschaft Westerbeck

Bebauungsplan
„Dannenbütteler Weg“,
2. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

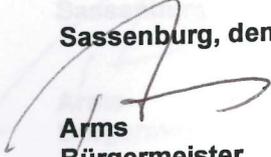
Stand: 23.05.11
 geändert am:

C-G-P Stadtplanung GmbH

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 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 25.10.2011

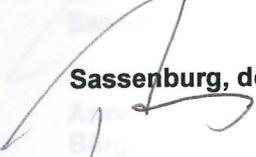

Arms
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 25.10.2011


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 05/2011).

Gifhorn, den 24.10.2011
GLL Wolfsburg
Katasteramt Gifhorn

01. Nov. 2011



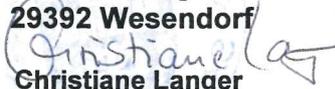
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Wolfsburg
Katasteramt Gifhorn
Tel. 05371 897-0 / Fax 897-238
Am Schlossgarten 6 • 38518 Gifhorn

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 23.05.11

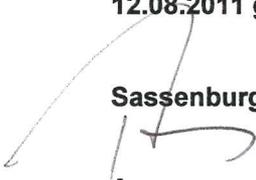
C·G·P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
Christiane Langer



Öffentliche Auslegung

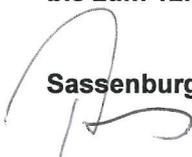
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 25.10.2011


Arms
Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.07.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.08.2011 gegeben.

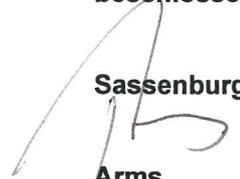
Sassenburg, den 25.10.2011


Arms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 25.10.2011

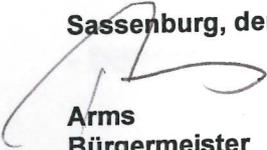

Arms
Bürgermeister

Uff

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.11 im
Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.11 in Kraft getreten.

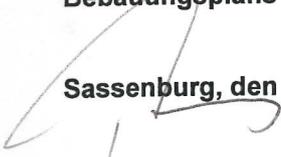
Sassenburg, den 02. NOV. 2011


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 20. Feb. 2013


Arms
Bürgermeister

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg“, 2. Änderung der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck

- beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.01 Planungsanlass
- 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
- 1.04 Geltungsbereich
- 1.05 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte

- 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.02 Ver- und Entsorgung
- 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- 2.04 Kreisarchäologie

3. Hinweise aus der Fachplanung

4. Verfahrensvermerk

1. Allgemeines

Planungsanlass

Im bestehenden Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg“, wurde u.a. zwischen der Stettiner Straße und der Königsberger Straße eine ca. 2.200 m² große Spielplatzfläche festgesetzt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund veränderter Altersstrukturen kaum noch eine altersgerechte Nutzung stattfindet.

Auch wurden bereits in der Vergangenheit 2 Grundstücke auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes herausparzelliert und einer Wohnbebauung zugeführt.

Ein weiterer Aspekt ist die Neuanlage eines modernen Spielplatzes östlich des Dannenbütteler Weges in rd. 100 m Entfernung zum jetzigen Spielplatz.

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in eingeschossiger, offener Bauweise.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan. Somit kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg“, 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) geändert. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundfläche des Geltungsbereiches beträgt rd. 660 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg ab. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007 den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- das die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet bzw.
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen, da eine weitere bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduziert werden kann.

Die Gesamtfläche des Plangebietes liegt mit rd. 2.200 m² und einer Grundfläche von rd. 660 m² unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung 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

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur übernommen. Sie weicht zwar von der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart „WS - Kleinsiedlungsgebiete“ ab. Diese Nutzungsart ist aber nicht mehr zeitgemäß und in der weiteren Umgebung auch nicht mehr anzutreffen, so dass die Festsetzung als „WA – allgemeine Wohngebiete“ gerechtfertigt ist.

Die Erschließung der neuen Baufläche erfolgt über die Stettiner Straße ist somit sichergestellt.

Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Gifhorn wurde mit Schreiben vom 11.08.11 ein Gespräch mit den anliegenden Nachbarn aufgrund der geringen Breite der Zufahrt empfohlen. Ebenso sollte der Grundstückserwerber auf die schmale Zufahrt hingewiesen werden.

Die Hinweise nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.02 Ver- und Entsorgung

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 RAST06 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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch Neuversiegelung bzw. die Überbauung von Flächen möglich. Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

2.04 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

Liegen aus dem Planverfahren nicht vor.

4. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.09.2011 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 25.10.2011

Arms
Bürgermeister

