

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 2, 3

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

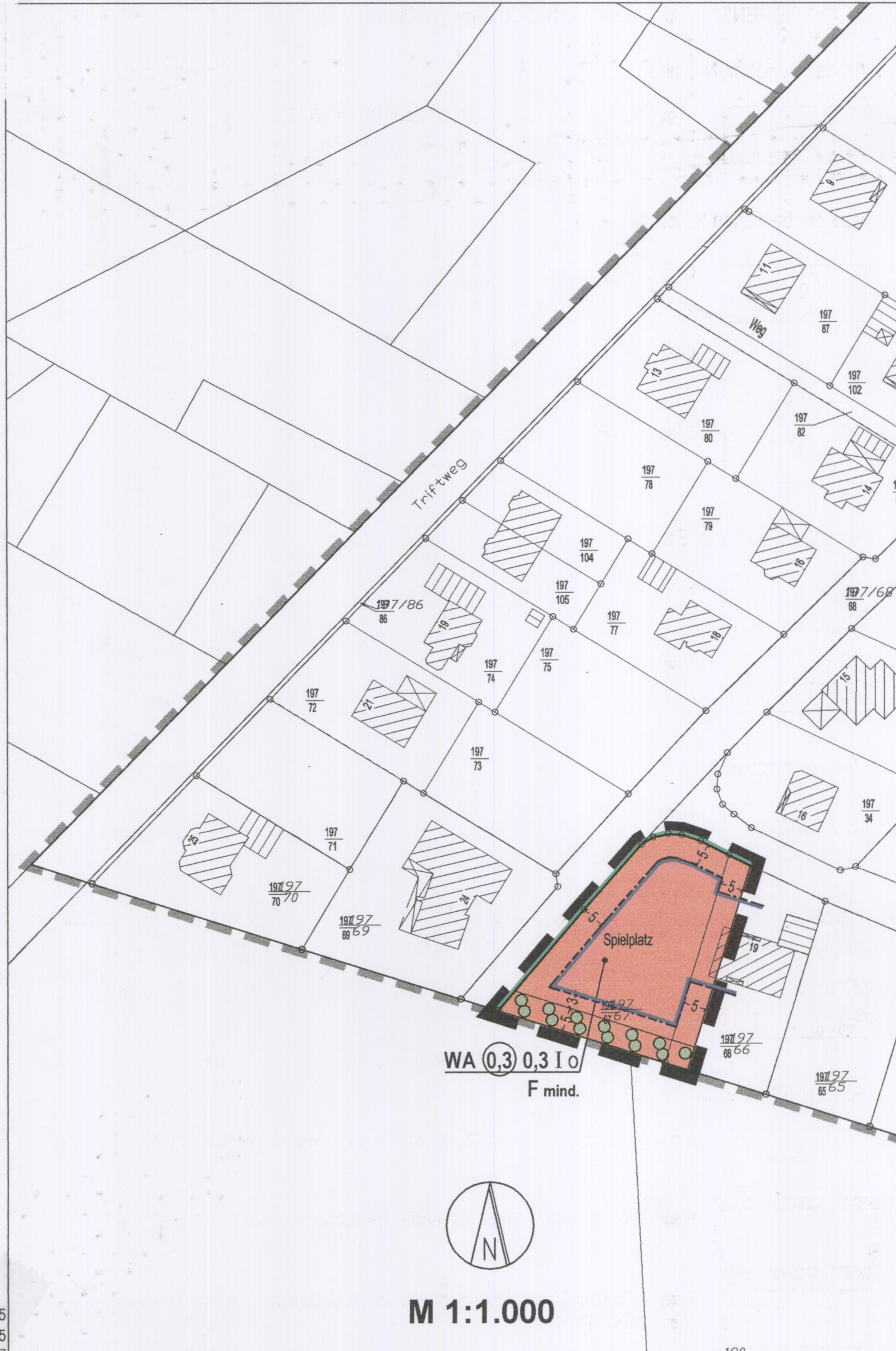
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Sonstige Planzeichen

F mind. Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Baukelsfeld II"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzungen mit dichtwachsenden strauchartigem Gehölz zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die im Plan angegebenen Breiten der Schutzpflanzungen dürfen nicht unterschritten werden. Es sind ca. 25 - 30 Stück heimische Bäume und Sträucher auf 100 m² vorzusehen.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (3) BauGB: Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit höchstens 1,00 m über der Höhe der Verkehrsflächen festgesetzt. Die absolute Höhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) BauNVO auf 8,50 m Höchstgrenze festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenlagen ist die angrenzende fertige Straßenoberkante von der aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
3. Im gesamten Plangebiet sind nur Bauvorhaben gem. § 4 (2) Nr. 1-3 der BauNVO zulässig.
4. Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
Für Einzelhausgrundstücke gilt F mind = 650 m² und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) F mind = 400 m².
5. Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 100 m² vollversiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbaum - alternativ 2 heimische Wildobstsorten bzw. heimische hochstämmige Obstbäume - und 5 strauchartige Gehölze standortgerechter heimischer Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den

(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den

(Bürgermeister)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2005).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den

(Katasteramt / Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig.

Braunschweig, den

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.06.2005 bis 01.08.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sassenburg, den

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 19.09.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den

(Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.10.05 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.10.05 in Kraft getreten.

Sassenburg, den

(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den

(Bürgermeister)

**GEMEINDE SASSENBURG
ORTSCHAFT WESTERBECK**

BAUKELSFELD II

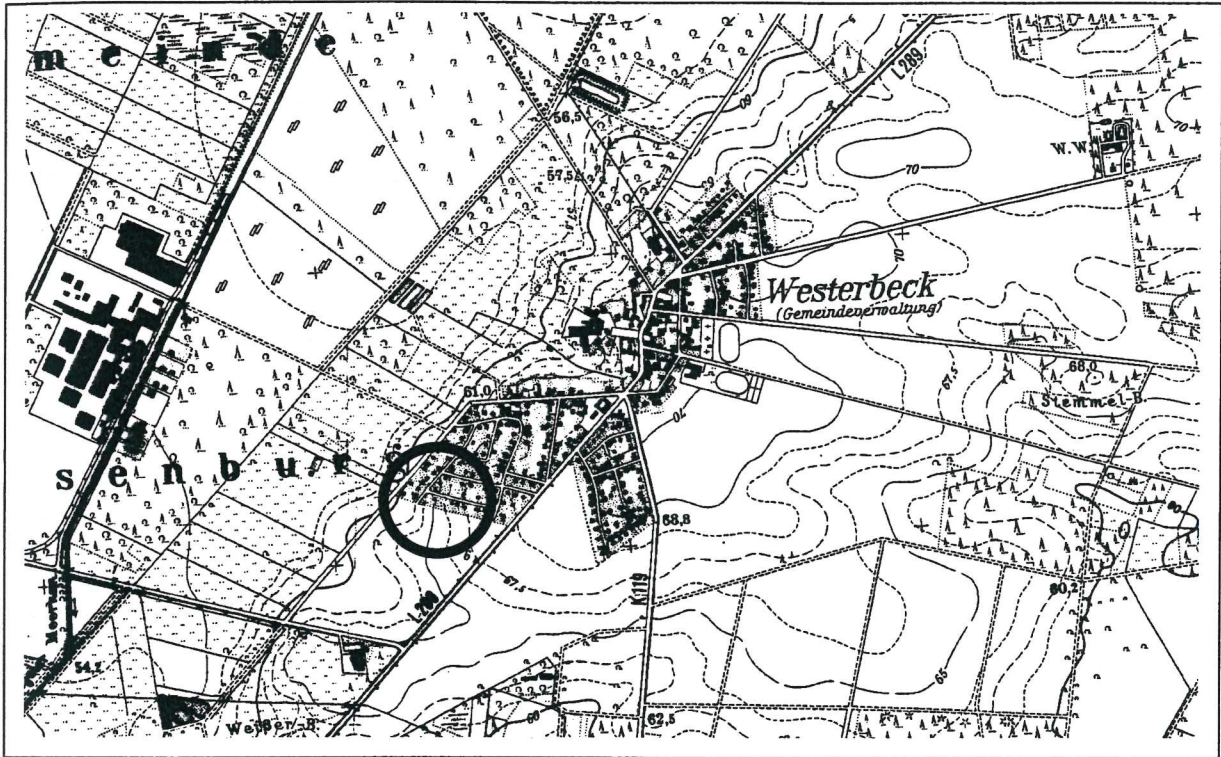
3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10(1) BauGB

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

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAUKELSFELD II", 3. ÄNDERUNG
GEMEINDE SASSENBURG, ORTSCHAFT WESTERBECK, LANDKREIS GIF-
HORN**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3329 (1996), 3330 (1995), 3429 (1995), 3430 (1996), 3529 (1995), 3530
(1996).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B 5 – 410/96.

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG

2005

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT; BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, M. PFAU; K. MÜLLER**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 VORBEMERKUNGEN	3
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	5
2.1 BAUGEBIETE	5
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	6
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES	6
2.4 VER- UND ENTSORGUNG	6
2.5 BRANDSCHUTZ	6
2.6 BODENSCHUTZ	7
3.0 UMWELTBERICHT	7
3.1 EINLEITUNG	7
3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	7
3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	8
3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
3.2.1 BESTAND	8
3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE	9
3.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION	9
3.2.4 PLANUNGSALTERNATIVEN	9
3.3 ZUSATZANGABEN	10
3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	10
3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	10
3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	10
4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS	11
6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB	12
6.1 PLANUNGSZIEL	12
6.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ ABWÄGUNG	12
7.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	13
8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	13
9.0 VERFAHRENSVERMERK	13

BEGRÜNDUNG

Stand: § 10(3) BauGB Lü/Mü

zum Bebauungsplan "Baukelsfeld II", 3. Änderung
der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Westerbeck, Landkreis Gifhorn

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Sassenburg liegt im ORDNUNGSRAUM BRAUNSCHWEIG ¹⁾. Planerischer Schwerpunkt soll hier die Schaffung einer Raum- und Siedlungsstruktur sein, die einerseits dem Wohnungsneubedarf schwerpunktmäßig gerecht wird und eine ausreichende Wohnraumversorgung, insbesondere im sozialen Mietwohnungsbau, ermöglicht. Andererseits soll sie dabei gleichzeitig die zentralörtlichen Funktionen erhalten und stärken und auf eine sozial- und umweltverträgliche, kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeiten. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, daß eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird und die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offengehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden.

Gegebenenfalls notwendige Um- und Neuorganisationen der vorhandenen Infrastruktur sollte sich unter Berücksichtigung innovativer Möglichkeiten insbesondere an die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Bedürfnisse (Anstieg kleiner Haushalte, Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung usw.) anpassen.

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes ²⁾ ist der Zentralort der Gemeinde Sassenburg (Westerbeck) als GRUNDZENTRUM ausgewiesen. Grundsätzlich sollen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote zur Befriedigung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs vorhalten. An diesen Standorten kommt es zu einer Konzentration von Funktionen, sowie Arbeits- und Wohnstätten. Bei der weiteren Entwicklung sind beispielsweise Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vor der Inanspruchnahme von Freiräumen am Ortsrand sollten Alternativen geprüft und z. B. die Ausnutzung von Baulücken und vorhandenen Baulandreserven sowie die Wiederverwendung brachliegender Siedlungsflächen gefördert werden. Bei der baulichen Entwicklung sind typische Übergänge von bebauten Ortslagen zur Landschaft zu erhalten bzw. bei abschließenden Siedlungserweiterungen neu zu installieren. Auf eine landschaftsgerechte Gestaltung der Ortsränder durch standorttypische Gehölze möglichst heimischer Herkunft ist grundsätzlich zu achten. Daneben sind insbesondere ländliche Wohnstandorte und Dörfer unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigenart, Ausstattung und Eignung zu sichern und weiter zu entwickeln.

Dem Grundzentrum sind keine besonderen Schwerpunktaufgaben zugeordnet. Es obliegt der Gemeinde, neben der erforderlichen Schwerpunktentwicklung des Grundzentrums Westerbeck Funktionen und Aufgaben im Rahmen der Eigenbedarfsent-

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

wicklung auf die einzelnen Ortschaften im Gemeindegebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verteilen.

Der überwiegende Teil der Freiflächen des Gemeindegebietes ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (südlicher Teil) oder Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft (eher nördlicher Teil) ausgewiesen. In Teilbereichen sind diese Flächen wiederum mit der Funktion eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft überlagert. Dies trifft insbesondere für die Waldflächen zwischen den Ortschaften Grußendorf und Westerbeck sowie für die Teile der landwirtschaftlichen Flächen östlich bzw. südöstlich von Dannenbüttel zu. Darüber hinaus sind große zusammenhängende Flächen nordnordöstlich der Ortschaft Neudorf-Platendorf als Vorranggebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Flächen des Großen Moores, die teilweise noch abgetorft und teilweise bereits wieder renaturiert werden. In diesem Bereich ist gleichzeitig ein Vorsorgegebiet für den Torfabbau ausgewiesen. Vergleichbare Flächen befinden sich östlich von Westerbeck (Sandabbau) und südöstlich von Dannenbüttel (Kiesabbau).

Das gesamte Gemeindegebiet von Sassenburg liegt in einem Landschaftsraum, der als Naherholungsgebiet insbesondere auch für die Städte Gifhorn und Wolfsburg von besonderer Attraktivität ist.

Unter diesem Gesichtspunkt ist speziell der ausgedehnte Waldbereich zwischen den Ortslagen Westerbeck und Grußendorf als Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der nördlich von Stüde gelegene Bernsteinsee ist gezielt als Erholungsschwerpunkt in der Landschaft festgelegt. Hier ist ein gebündeltes und vielfältiges Angebot an Naherholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu sichern und zu entwickeln.

Unabhängig von den vorgenannten besonderen Entwicklungszielen sind auch im Bereich der Gemeinde Sassenburg die Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft, der Landwirtschaft sowie insbesondere des Naturschutzes zu berücksichtigen und die entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen soweit als möglich durchzuführen.

Die Gemeinde Sassenburg ist über die Bundesstraße B 188 und die Bundesstraße B 4 in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Der ÖPNV wird im wesentlichen über Buslinien abgewickelt. Die durch das Gemeindegebiet führende Bahnstrecke Gifhorn - Uelzen hat hier zwei Haltepunkte in Triangel und Neudorf-Platendorf. Im gesamten Gemeindegebiet leben derzeit rd. 11.470 Einwohner.

Die Ortschaft Westerbeck liegt im Süden des Gemeindegebietes. Sie ist als Grundzentrum festgelegt und weist auch die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen auf. So befinden sich hier die Verwaltung, zentrale Sportanlagen und, etwas abgesetzt von der Ortslage, das Schulzentrum. Daneben bestehen hier ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Landesstraße L 289 zur Bundesstraße B 188 und darüber hinaus über Kreisstraßen wie z. B. die K 119 zu den anderen Ortschaften. Westerbeck selbst hat derzeit (Stand: August 2003) 1.880 Einwohner.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes "Baukelsfeld II" wird im Vorgriff auf eine zukünftige Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich sehr kleinteilig eine öffentliche Grünfläche dar.

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

Daneben ist die Änderung eine Entwicklung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Baukelsfeld II".

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Baukelsfeld II" wurde aufgestellt, um die grundzentrale Funktion der Ortschaft Westerbeck durch die Schaffung neuer Wohnbaugebiete zu stärken. Gleichzeitig wurde damit der regen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in der gesamten Gemeinde Rechnung getragen.

Auch heutzutage besteht nach wie vor eine nicht unerhebliche Nachfrage nach Bauland. Als weiterer wesentlicher Grund für die vorliegende Änderung ist jedoch auch die Tatsache zu sehen, dass es aufgrund der Mittelknappheit erforderlich wird, die von der öffentlichen Hand (Gemeinde) zu betreuenden Flächen möglichst gering zu halten. In diesem Zusammenhang wird daher die im rechtskräftigen Bebauungsplan (Urfassung) festgesetzte öffentliche Grünfläche nunmehr zu einem Baugrundstück umgeplant. Damit wird zum einen eine maßvolle Nachverdichtung und gleichzeitig eine Befriedigung des Bedarfs erreicht und zum anderen der öffentliche Haushalt von Unterhaltungs- und Pflegeaufwand entlastet.

Zusätzlich wird der Versiegelung weiterer Flächen im Außenbereich entgegengewirkt und damit dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

2.1 BAUGEBIETE

Die jetzt vorgelegte 3. Änderung betrifft einen Teilbereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Flächenfestsetzungen. Sie ist in diesem Sinne aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt.

Von der vorliegenden Änderung betroffen ist eine Teilfläche, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt war und nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für das gesamte von der vorliegenden Änderung betroffene Grundstück wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hiermit wird der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz überplante Bereich nunmehr für die innerörtliche Nachverdichtung in Anspruch genommen.

Die getroffene Festsetzung orientiert sich an in der Umgebung vorhandenen Bestand, der sich ebenfalls als allgemeines Wohngebiet darstellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 bei eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den in der Umgebung bereits im rechtskräftigen Bebauungs-

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

plan getroffenen Festsetzungen und trägt damit dafür Sorge, dass die zukünftig entstehende Bebauung sich an die vorhandene Umgebung anpasst. Gleiches gilt für die festgesetzte Mindestgröße für Baugrundstücke.

Im Hinblick auf die Randlage des Grundstückes wird, wie bereits im Urplan am Westrand des Änderungsbereiches die Festsetzung zur Anpflanzung einer Gehölzhecke zur besseren Einbindung in die angrenzende Landschaft übernommen.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet liegt an einer fertig ausgebauten Straße und ist somit vollständig erschlossen. Festsetzungen für zusätzliche Verkehrsflächen jeglicher Art sind damit nicht erforderlich. Das Gleiche gilt für Stellplätze. Bezüglich der privaten Stellplätze gilt, dass diese auf dem Grundstück nachzuweisen sein werden.

2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Innerhalb des Plangebietes "Baukelsfeld II" befindet sich ein weiterer Kinderspielfeld, dessen Größe für das gesamte Baugebiet ausreichend ist. Hier werden im Hinblick auf die zukünftige Nutzung zusätzliche Spielgeräte ergänzt, so dass die Funktion für das gesamte Baugebiet von dieser Spielfläche wahrgenommen werden kann. Insoweit besteht für den jetzt überplanten Spielbereich zukünftig auch kein Bedarf mehr.

2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits vollständig in die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie sowie in die Ver- und Entsorgungssysteme anderer Art eingebunden. Für den Änderungsbereich ist lediglich sicherzustellen, dass die entsprechenden Hausanschlüsse zukünftig hergestellt werden.

Das Abwasser wird, wie auch bereits von den anderen Grundstücken, der zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt. Zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation an den Vorfluter abgegeben. Die hier zu erwartenden Wassermengen stellen keine zusätzliche Belastung dar und sind durch die bestehende Einleitungsgenehmigung abgedeckt.

2.5 BRANDSCHUTZ

Für die Belange des Brandschutzes treten gegenüber der rechtskräftigen Planung keine wesentlich geänderten Bedingungen auf. Der Brandschutz für das Baugebiet ist insgesamt mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abgestimmt und hergestellt. Für das jetzt neu zu bebauende Grundstück sind hier keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Die Erreichbarkeit des neuen Grundstückes ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen gewährleistet.

2.6 BODENSCHUTZ

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes können nicht vorliegen. Zum einen befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches und auch in seiner näheren und weiteren Umgebung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen (s. hierzu auch Altlastenkataster des Landkreises Gifhorn). Zudem ist die gesamte Fläche bereits seit Jahren langfristig als Grünfläche in Nutzung. Durch eine ordnungsgemäße Nutzung dieser Art kann jedoch eine Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen nicht erfolgen, so dass auch eine derartige Belastung hier auszuschließen ist.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 EINLEITUNG

3.1.1 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Ziel der vorliegenden Planung ist es, in dem bereits vollständig erschlossenen Baugebiet "Baukelsfeld II" in der Ortschaft Westerbeck eine angemessene Nachverdichtung für ein einzelnes Grundstück planerisch vorzubereiten. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Im Hinblick auf die Lage im ländlichen Raum und im Übergang zur freien Landschaft wird für die Baugrundstück eine Mindestgrundstücksgröße vorgegeben.

Im Hinblick auf den zu erwartenden Eingriff trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die hier versiegelungsbezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen vorschreiben.

Externe Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

3.1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ³⁾
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{4) 5)}
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ⁶⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ⁷⁾, des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg, des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wurden zur Bewertung der Umweltbelange die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dem derzeitigen Zustand gegenübergestellt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe durchgeführt werden.

3.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.2.1 BESTAND

Die zu berücksichtigenden Planwerke (s. o.) enthalten keine umweltbezogenen Vorgaben für das Plangebiet.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche (Spielplatz), deren Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt eher gering einzustufen ist. So handelt es sich bei dem Boden um einen stark überprägten Naturboden der von allgemeiner Bedeutung ist. Die Grundwassersituation ist durch die vorhandene Nutzung wenig beeinträchtigt und damit ebenfalls von allgemeiner Bedeutung. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen besitzt das Gebiet auch keine Funktion für die Erholung oder Naherholung oder für die Klimaverbesserung innerhalb der Ortslage. Auch das Landschaftsbild leistet keinen wesentlichen Beitrag zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist damit von geringer Bedeutung. Lediglich im Hinblick auf die Belange Klima und Luft ist davon auszugehen, dass die Flächen in gewissem Umfang als klimatischer Ausgleichsraum wirken.

Seltene, gefährdete oder stark gefährdete Tierarten kommen im gesamten Plangebiet und seinen angrenzenden Flächen, die teilweise auch bebaut sind, nicht vor. Auch

³⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁴⁾ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁵⁾ DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

⁶⁾ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁷⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 1995, zuletzt geändert 2000

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch Landschaftsteile oder Formationen mit historischem Wert in der näheren Umgebung vorhanden.

3.2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Durch die Planung werden teilweise erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes vorbereitet. So wird durch die zukünftige Versiegelung mit Gebäuden das Bodenleben in diesen Bereichen zerstört. Gleichzeitig wird die Luft durch Abgase und Wärmespeicherung in ihrer Qualität beeinträchtigt. Teilweise wird auch die Grundwasserneubildung verhindert. Die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes erfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für den Fall, dass die Planung nicht umgesetzt wird, ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung als intensive Grünfläche zu Spielzwecken fortgeführt wird. Damit bleibt der Gesamtbereich als Biototyp von geringer Bedeutung erhalten.

3.2.3 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG SOWIE ZUR KOMPENSATION

Um die zu erwartenden Eingriffe möglichst gering zu halten, wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so getroffen, dass bei Wahrung einer sinnvollen Bebaubarkeit der zukünftigen Grundstücke eine möglichst geringe Versiegelung entsteht. Damit wird unter Berücksichtigung der vorgegebenen Eingeschossigkeit auch das Landschaftsbild im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft möglichst wenig beeinträchtigt.

Zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe wird festgesetzt, dass je angefangener 100 m² neu versiegelter Fläche im Baugebiet je ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum, alternativ zwei hochstämmige, heimische Obstgehölze und fünf standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen sind. Damit wird an den jeweiligen Standorten eine Beeinträchtigung vermieden und eine Aufwertung der Schutzgüter gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht.

Da eine vollständige Kompensation (100 %) nicht erforderlich ist, werden ggf. auftretende kleinere Kompensationsdefizite hingenommen. Externe Maßnahmen werden nicht vorgesehen.

3.2.4 PLANUNGSALTERNATIVEN

Zu der hier vorgesehenen kleinteiligen Nachverdichtung bestehen keine Alternativen, so dass auch keine entsprechende Prüfung diesbezüglich stattgefunden hat.

3.3 ZUSATZANGABEN

3.3.1 VERWENDETE VERFAHREN/ HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn und Flächennutzungsplan für die Gemeinde Sassenburg) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt.

Das Ergebnis wurde unter Anwendung des Bewertungsmodelles "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den dadurch vorbereiteten Eingriffen gegenübergestellt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

3.3.2 ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Plangebiet werden die zukünftige Versiegelung und die Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) haben.

Die Gemeinde wird die Auswirkungen durch Vor-Ort-Begehungen prüfen und diese Erfahrungen in ihre Bauleitplanung einfließen lassen. Gegebenenfalls wird von dem Instrument des § 178 BauGB Gebrauch gemacht.

3.3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen, um auf einer bisher intensiv genutzten Grünfläche (Spielbereich) ein Wohnbaugrundstück zuzulassen.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG ergibt die Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Luft und Grundwasser (teilweise). Andere Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem Minimierungsgebot Rechnung getragen. Die getroffenen Anpflanzungsfestsetzungen bewirken in Teilbereichen eine Aufwertung um eine Wertstufe im Sinne der naturschutzfachlichen Hinweise zur Abhandlung der Eingriffsregelung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ).

Die Eingriffe sind danach überwiegend kompensiert, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Wasserwirtschaft

Mit Schreiben vom 14.07.2005 gibt das NLWKN folgenden Hinweis:

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit dem Erlass "Gewässerkundlicher Landesdienst; Beratungspflicht und Beteiligungserfordernis nach § 52 Abs. 3 NWG" (01.08.2002, Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682).

Mit Schreiben vom 02.08.2005 weist der **Landkreis Gifhorn** auf Folgendes hin:

Untere Abfallbehörde

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

- Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 08.08.2005 gab die **Landwirtschaftskammer Hannover** folgenden Hinweis:

Von der direkt dem Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche können gelegentlich Immissionen bemerkbar sein, die im Plangebiet und der örtlichen Umgebung zu dulden sind. Wir bitten, zukünftige Anwohner darauf hinzuweisen

5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

- Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Auslegung bei der Gemeinde Sassenburg vom 19.05.2005 bis 10.06.2005 statt. Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

- Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 (1) BauGB schriftlich vom 24.05.2005 bis zum 10.06. 2005 beteiligt und um Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) gebeten.

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

Die vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen führten nicht zu Änderungen in der Planung.

- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand vom 01. Juli 2005 bis zum 01. August 2005 statt. Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) wurden schriftlich beteiligt.

Im Rahmen dieser Verfahren sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese führten nicht zu Änderungen der Planung.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise werden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB gemacht. Änderungen an der Planung waren nicht durchzuführen.

Über nicht berücksichtigte Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis werden die jeweiligen Einwender gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

6.0 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

6.1 PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Sassenburg stellt den o. g. Bauleitplan auf, um in der Ortschaft Westerbeck permanent vorhandenen Bedarf an Bauland zu decken.

Der vorliegenden innerörtlichen Fläche, die eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht, wird der Vorzug vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft gegeben.

6.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DER BETEILIGUNGSVERFAHREN/ ABWÄGUNG

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fand eine örtliche Bestandsaufnahme statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan nur geringe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Luft und teilweise Grundwasser vorbereitet bzw. zulässt. Es werden daher Festsetzungen für versiegelungsbezogene

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ,wie sie bereits der ursprüngliche Bebauungsplan trifft, getroffen.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen /Hinweise wurden als Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Nachverdichtung handelt, sind Planungsalternativen nicht geprüft worden.

Der genaue zeitliche Ablauf des Beteiligungsverfahrens ist dem Pkt. 5.0 der Begründung zu entnehmen.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet bereits eigentumsrechtlich geordnet ist.

8.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Zur Erschließung des Baugrundstückes sind lediglich die Hausanschlüsse herzustellen. Die entstehenden Kosten werden vollständig umgelegt.

9.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 01. Juli 2005 bis 01. August 2005 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 19.09.2005 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 2005


.....
(Bürgermeister)

