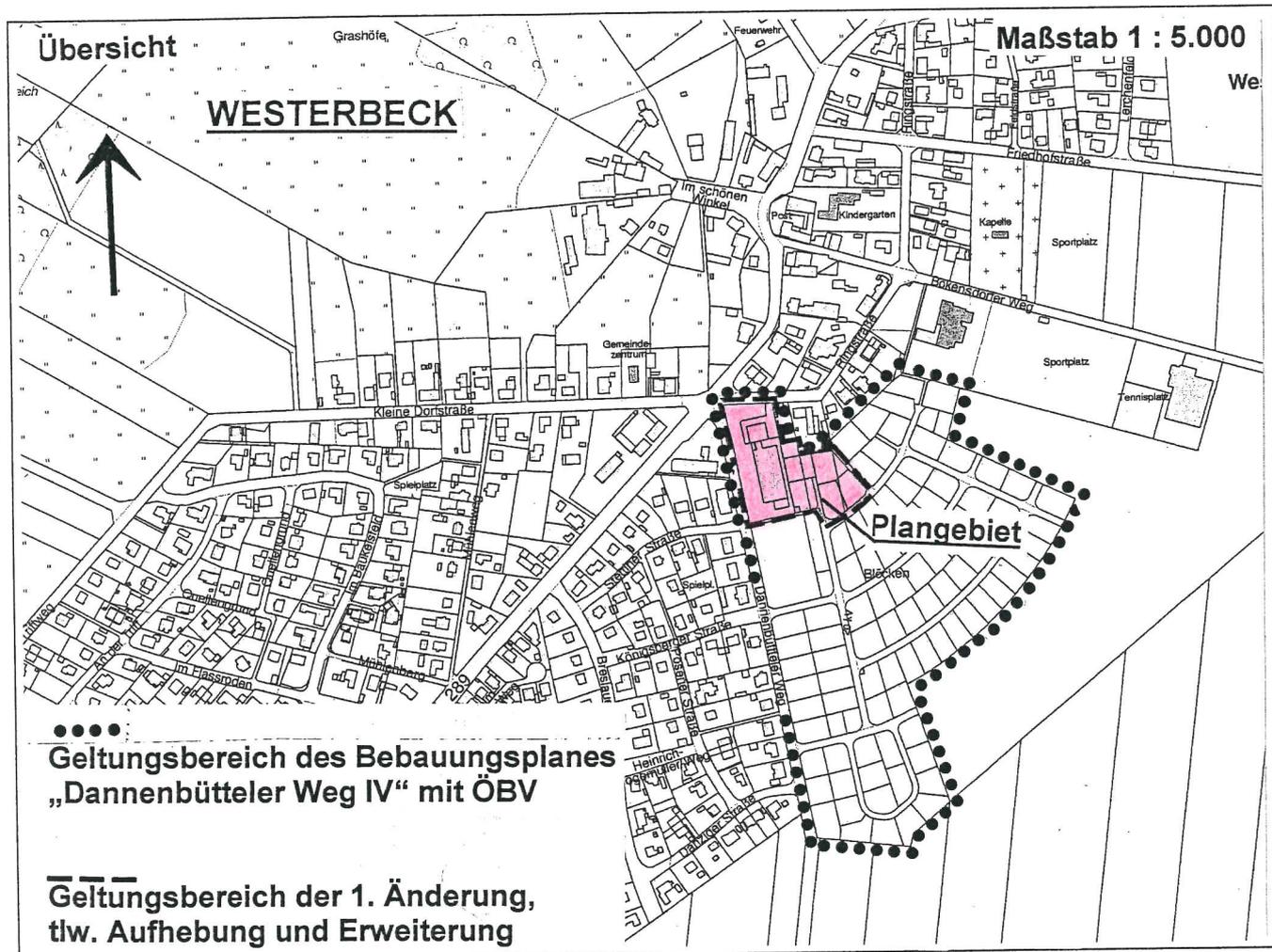


# URSCHRIFT

Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV,  
1. Änderung, tlw. Aufhebung u. Erweiterung,  
Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck

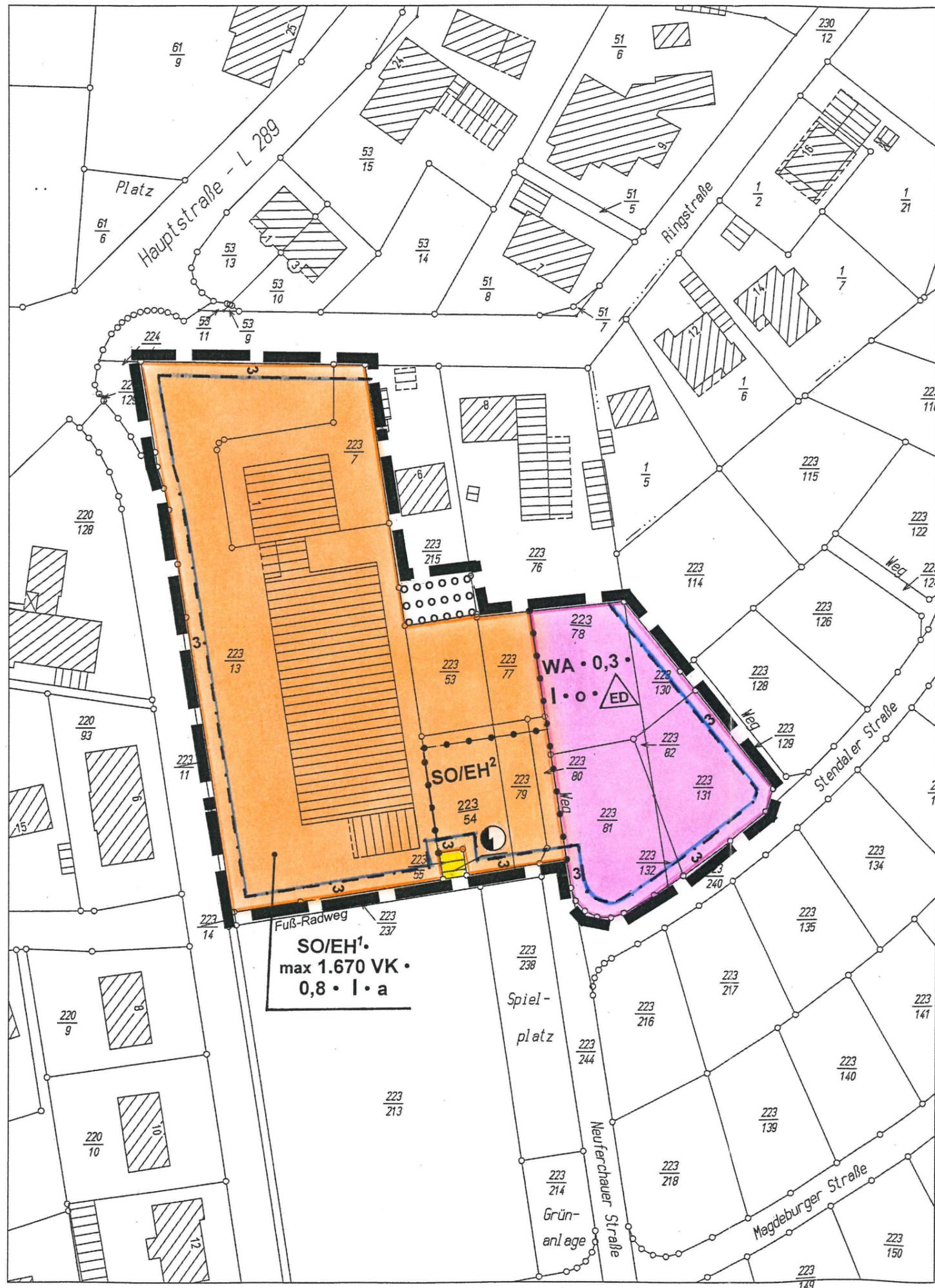


## Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Planzeichenerklärung
- textliche Festsetzungen
- ÖBV
- Verfahrensvermerke
- Begründung

CGP Stadtplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf

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



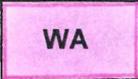
**PLANUNTERLAGE 1 : 1000**  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom : 07/2007 Az. : L4-336/2007  
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte  
 Gemarkung : Westerbeck Flur : 3  
 Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nieders. GVBL 2003, Seite 5).

<b>Gemeinde Sassenburg Ortschaft Westerbeck</b>	
<b>Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV, 1. Änderung, tlw. Aufhebung und Erweiterung</b>	
Maßstab: 1 : 1.000	Stand: 24.07.07 geändert am 31.07.07/ 06.09.07 / 27.12.07
<b>C·G·P Stadtplanung GmbH</b>	

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

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

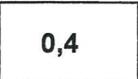
 **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

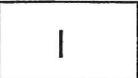
 **SO/  
EH<sup>1</sup>** Sonderbauflächen/Einzelhandel  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

 **SO/  
EH<sup>2</sup>** Sonderbauflächen/Einzelhandel  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

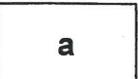
 **0,4** Grundflächenzahl

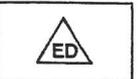
 **I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

 **O** offene Bauweise

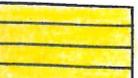
 **a** abweichende Bauweise  
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

 **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 **Baugrenze**

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

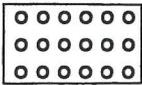
 Fläche für Versorgungsanlagen

 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostationsplatz)

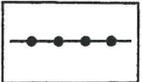
## Sonstige Planzeichen



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



Geltungsbereich der Aufhebung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung  
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

# Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
  - Tankstellen (Nr. 5)nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
2. Im Bereich SO/EH<sup>1</sup> (Sonderbauflächen/Einzelhandel) ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) in 1-geschossiger abweichender Bauweise mit einer Verkaufsfläche von max. 1.670 m<sup>2</sup> zulässig.  
Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenvorzone, der Flure und Treppen und der Ausstellungsflächen einschließlich Schaufenster.  
Hierzu zählen nicht die Flächen für Nebeneinrichtungen wie z.B. Café, Imbiss oder WC-Anlagen.
3. Im Bereich SO/EH<sup>2</sup> (Sonderbauflächen/Einzelhandel) sind nur Mitarbeiterstellplätze zulässig. Warenanlieferungen und Kundenstellplätze sind nicht zulässig.
4. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
5. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – sog. Carports) sowie Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
6. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
7. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 20 % durch die hier genannten baulichen Anlagen begrenzt.
8. Das auf den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten.
9. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke:
  - a) bei Einzelhäusern 700 m<sup>2</sup> ;
  - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>.

# Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

## § 1 – Geltungsbereich

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das in der Planzeichnung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes „Dannenbütteler Weg IV“, 1. Änderung, tlw. Aufhebung und Erweiterung.

### 1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Einfriedungen.

## § 2 – Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur in einer Höhe bis zu 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

## § 3 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden / nebenstehenden /~~ ~~ebenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden / nebenstehenden /~~ ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 14.05.2008

Arms  
Bürgermeister



(Siegel)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 14.05.2008

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 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2007). 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

(Unterschrift)



## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 24. 07. 2007

**C·G·P**  
Stadtplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/~~§ 4 a Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.11.2007 bis 10.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 14.05.2008

Arms  
Bürgermeister

## Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.01.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.01.2008 bis 05.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 14.05.2008

Arms  
Bürgermeister

## Vereinfachte Änderung

~~Der Verwaltungsausschuss der Gemeidne hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.~~

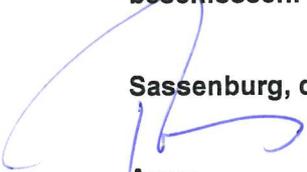
Sassenburg, den

Arms  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 14.05.2008

  
Arms  
Bürgermeister

## Genehmigung

~~Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: \_\_\_\_\_) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.~~

, den

Unterschrift

## Beitrittsbeschluss

~~Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom \_\_\_\_\_ (Az.: \_\_\_\_\_) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.~~

Sassenburg, den

Arms  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2008 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.08 rechtsverbindlich geworden.

Sassenburg, den 05.08.2008

Arms  
Bürgermeister i.V.

## 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 19. Aug. 2009

Arms  
Bürgermeister

# Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV, 1. Änderung, tlw. Aufhebung und Erweiterung, Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck

---

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Allgemeines

- 1.01 Vorbemerkung
- 1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.04 Geltungsbereich
- 1.05 Rechtsverhältnisse
- 1.06 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
- 1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
- 1.08 Rechtsgrundlagen

### 2. Planinhalte

- 2.01 Erschließung
- 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.03 Ver- und Entsorgung
- 2.04 Lärmbelastung und Schallschutz
- 2.05 Kreisarchäologie
- 2.06 Naturschutz- und Landschaftspflege

### 3. Plandarstellung

### 4. örtliche Bauvorschriften

### 5. Kosten und Finanzierung

### 6. Hinweise aus der Fachplanung

### 7. Umweltbericht

### 8. Verfahrensvermerk

#### Anlage

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

## 1. Allgemeines

### 1.01 Vorbemerkung

Die Gemeinde Sassenburg besteht aus den Ortschaften Dannenbüttel, Grußendorf, Neudorf-Platendorf, Stüde, Triangel und Westerbeck. Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994** ist die Gemeinde Sassenburg und damit auch die Ortschaft Westerbeck dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten.

Diese Vorgaben aus dem **LROP wurden** als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (**RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig** übernommen.

Im Beteiligungsverfahren zum Entwurf des RROP 2007 hat die Gemeinde Sassenburg gegenüber dem Zweckverband Großraum Braunschweig mit Stellungnahme vom 30.04.2007 gefordert, dass neben einer Beibehaltung des Grundzentrums Westerbeck die Ortschaften Grußendorf und Triangel als „Standort mit grundzentralen Teilfunktionen“ ausgewiesen werden. Nach einem sog. „3-Säulen-Modell“ wird die Nahversorgung in 3 Einzugsbereiche gegliedert: Westerbeck versorgt Dannenbüttel, Triangel versorgt Neudorf-Platendorf, Grußendorf versorgt Stüde.

Der Zweckverband Großraum Braunschweig hat signalisiert, das RROP entsprechend der Forderung anzupassen.

Die Gemeinde Sassenburg hat z.Zt. ca. 11.200 Einwohner, wobei ca. 3.400 Einwohner auf den Einzugsbereich Westerbeck einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze fallen.

### 1.02 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV beinhaltet u.a. die Festsetzung einer Fläche als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit der Zweckbestimmung **Betreutes Wohnen**.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass die seinerzeit vorliegenden Gründe zur Ausweisung dieser Fläche nicht mehr den Bedürfnissen potenzieller Betreiber einer solchen Anlage entsprechen.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde Sassenburg dafür entschieden, eine Teilfläche einer Wohnbebauung zuzuführen.

Auf der verbleibenden Fläche ist zur Verbesserung der Grundversorgung beabsichtigt, den vorhandenen EDEKA-Markt Am Dannenbütteler Weg mit einer Verkaufsfläche rd. ca. 1.074 m<sup>2</sup> durch einen Erweiterungsbau mit einer Verkaufsfläche von 588 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Im Vergleich zur jetzigen Situation wird ein zukunftsorientiertes und attraktives Objekt geschaffen.

Nach dem Einzelhandelsgutachten der CIMA für den Zweckverband Großraum Braunschweig ist eine wesentliche Beeinträchtigung vormals ausgeglichener Versorgungsstrukturen bis zu einer Verkaufsflächendichte von 0,5 m<sup>2</sup> pro Einwohner nicht zu vermuten.

Aufgrund der aktuellen Situation ergibt sich eine derzeitige Verkaufsflächendichte von rd. 0,32 m<sup>2</sup> pro Einwohner, so dass kaum von einer gesicherten Grundversorgung für den periodischen Bereich ausgegangen werden kann. Mit der Erweiterung steigt die Verkaufsflächendichte für den periodischen Bedarf in Westerbeck und Dannenbüttel auf einen Wert von 0,48 m<sup>2</sup> pro Einwohner im Einzugsbereich von Westerbeck.

Lt. Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig vom 29.06.2007 entspricht dieser Wert dem oberen Orientierungswert des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig

Durch die Neuordnung der Flächen hat sich ergeben, dass ein Teilbereich des Flurstückes 223/215 nicht mehr städtebaulich sinnvoll genutzt werden kann. Aus diesem Grunde wird diese Teilfläche aufgehoben und ist zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Verschlechterung der derzeitigen Situation tritt für den Grundstückseigentümer somit nicht ein.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan. Die ursprünglich festgesetzte Fläche für Betreutes Wohnen wird Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sowie Allgemeine Wohngebiete (WA). Gleichzeitig werden zur planungsrechtlichen Absicherung die Flurstücke 223/7 und 223/13 in den Planbereich einbezogen. Hier erfolgt die Darstellung entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sonderbaufläche - Einzelhandel.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke zu regeln.

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

Die Gemeinde Sassenburg erachtet ihre Planung als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

### **1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, „Sonderbauflächen - Einzelhandel“ und „Wohnbauflächen“ dargestellt. Ein Teilbereich der dargestellten „Wohnbauflächen“ stimmt jedoch nicht mit den geänderten Nutzungsabsichten überein. Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Gemeinde führt daher das Verfahren zur 22. Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch (§ 8 Abs. 3 BauGB). Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

### **1.04 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die zum Teil im Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen festgesetzt sind und nordwestlich daran angrenzend bisher durch eine verbindliche Bauleitplanung nicht erfasste Flächen.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

### **1.05 Rechtsverhältnisse**

Ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes und zwar die Flurstücke 223/215 tlw., 223/53, 223/54, 223/55, 223/77, 223/78, 223/79, 223/80, 223/81, 223/82, 223/130, 223/131 und 223/132 sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV, der am 29.07.2005 in Kraft getreten ist. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzung, an die-

ser Stelle des Ortes den bestehenden Einkaufsmarkt erweitern und zusätzliche Wohnbaugrundstücke schaffen zu können, werden diese Flächen durch den aktuellen Bebauungsplan neu geordnet.

Für die übrigen Flächen besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen sind.

### **1.06 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes**

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

### **1.07 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet**

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

### **1.08 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 Erschließung**

#### **2.01.1 Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die verkehrliche Anbindung des Einkaufsmarktes erfolgt über den Dannenbütteler Weg. Hierzu gehört auch der Zulieferverkehr, der hauptsächlich außerhalb der Öffnungszeiten erfolgt.

Für die neuen Wohnbaugrundstücke ist die verkehrliche Anbindung über die vorhandenen Einrichtungen innerhalb des bestehenden Baugebietes sichergestellt.

#### **2.01.2 Park- und Stellplatzflächen**

Im Bereich der erweiterten SO-Fläche sind keine Kundenparkplätze zulässig. Auch die Lkw-Anlieferung ist in diesem Bereich nicht gestattet. Zur Sicherstellung wird eine entsprechende Regelung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **2.02 Bauliche und sonstige Nutzung**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung „Sonderbaufläche Einzelhandel (SO / EH)“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ (§ 4 BauNVO) bestimmt.

In der Sonderbaufläche Einzelhandel ist eine Verkaufsfläche von max. 1.670 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bestandteil der Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung sind alle dem Kunden zugängli-

chen oder dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich der Standflächen für Waren und Warenträger, der Kassenzone, der Flure, Treppen und Ausstellungsflächen inkl. Schaufenster. Hierzu zählen nicht die Flächen für Nebeneinrichtungen wie z.B. Café, Imbiss oder WC-Anlagen. Die Größe der Verkaufsfläche entspricht dem heute üblichen Bedarf und lässt eine wesentliche Beeinträchtigung vormals ausgeglichener Versorgungsstrukturen nicht vermuten.

In Anpassung an die bestehende Bebauung wird für die SO-Fläche und für die WA-Fläche die I-geschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für die SO-Fläche wird mit dem tatsächlich benötigten Bedarf des geplanten Einkaufsmarktes begründet.

Für die neuen Wohnbaugrundstücke werden die im B-Plan „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV festgesetzten Regelungen übernommen.

Die festgesetzten Werte entsprechen den zulässigen Grenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann.

### **2.03 Ver- und Entsorgung**

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

### **2.04 Lärmbelastung und Schallschutz**

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für den bestehenden Einkaufsmarkt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis geliefert, dass aus der Sicht des Lärmimmissionsschutzes keine Bedenken bestehen. Insofern kann hier auf nähere Ausführungen verzichtet werden.

Mit den Erweiterungsmaßnahmen ist verbunden, dass in diesem Bereich weder Lkw-Anlieferung noch Kundenstellplätze zugelassen werden, so dass mit einer zusätzlichen Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Lüftungstechnischer Nachweis im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung zu überprüfen ist. Über den Bebauungsplan wird in Form einer textlichen Festsetzung verbindlich geregelt, dass auf den Flächen, die nicht für die Erweiterungsmaßnahme benötigt werden, Mitarbeiterstellplätze zulässig sind.

### **2.05 Kreisarchäologie**

Der Gemeinde sind in dem geplanten Bereich 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).

## **2.06 Naturschutz und Landschaftspflege**

Für die aktuelle Planänderung ist festzustellen, dass die bauliche Nutzung der Grundstücke im vorhandenen Umfang bereits vor der planerischen Entscheidung der Gemeinde erfolgte und auch zulässig war. Die Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG wurde bereits im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV abgehandelt. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Gleiches trifft für die bereits bebaute Fläche des bestehenden Einkaufsmarktes zu.

## **3. Plandarstellung**

Planungsgrundlage für den Bebauungsplan bilden Ausschnitte aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1.000 und der AK im Maßstab 1 : 5.000.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

## **4. örtliche Bauvorschriften**

Die mit der ÖBV des rechtswirksamen Bebauungsplanes getroffenen Gestaltungsvorschriften werden auch auf die aktuelle Planänderung übertragen, damit sich das äußere Erscheinungsbild der geplanten Wohnbebauung auch gestalterisch in die vorhandene Wohnbebauung einfügt.

## **5. Kosten der Finanzierung**

Da alle mit der Erschließung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten von dem Erschließungsträger getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

## **6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung**

### **Wasserverband Gifhorn – vom 17.08.07**

Netzbetrieb: keine Anregungen/Bedenken.

Neubau: In der Wegeparzelle 223/80 besteht ein Schmutzwasserübergabeschacht der nicht überbaut werden darf.

Kläranlage: keine Anregungen/Bedenken.

#### **Anmerkung:**

Der Hinweis auf den Schmutzwasserübergabeschacht ist bei der Durchführung der Baumaßnahme durch den Bauherrn zu beachten.

### **Landkreis Gifhorn - vom 30.08.07**

#### **Ortsplanung**

Keine Bedenken.

Keine Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- u. Formvorschriften des BauGB zu beachten.

**Anmerkung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Untere Abfallbehörde**

**Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr**

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist zu beachten.

Es sind die An- und Abfuhrmöglichkeiten für die Sammelfahrzeuge der Müllabfuhr zu beurteilen u. die Konsequenzen bei der Planungsumsetzung zu erläutern.

**Anmerkung:**

Durch den aktuellen Bebauungsplan werden bereits bebaute Flächen sowie durch einen rechtsverbindlichen B-Plan erfasste Flächen neu geordnet. Sämtliche Erschließungsanlagen sind durch bereits bestehende Nutzungen vorhanden, so dass es weitergehender Regelungen nicht bedarf.

**Stadt Gifhorn - vom 30.08.07**

Um die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Gifhorn nicht zu belasten sollten Verkaufsflächen und Sortimente des nicht grundzentralen Einzelhandels begrenzt werden.

**Anmerkung:**

Durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Stellungnahme der Stadt Gifhorn berücksichtigt.

Neue Formulierung:

„Im Bereich Sonderbauflächen / Einzelhandel ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) in 1-geschossiger abweichender Bauweise mit einer Verkaufsfläche von max. 1.670 m<sup>2</sup> zulässig.“

**SG Brome – vom 30.08.07**

Das von der Gemeinde Sassenburg entwickelte „3-Säulen-Modell“ widerspricht dem gültigen LROP und dem RROP. Mit der Zustimmung zu diesem Modell liegt der Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB) im Widerspruch zum System der zentralen Orte u. damit zu den selbst festgelegten raumordnerischen Grundlagen. Wird jedoch, unabhängig von der Rechtmäßigkeit, das „3-Säulen-Modell“ zugrunde gelegt, ist eine weitere Einzelhandelsentwicklung in Westerbeck unzulässig. Auf Grund der aktuellen Baugenehmigungen, sowie der laufenden Bauleitplanverfahren in Grußendorf, wird dort die vom ZGB vorgegebene Verkaufsfläche von 0,5 m<sup>2</sup>/Einwohner bereits überschritten. Nunmehr wird dieser Wert auch in Westerbeck überschritten.

Der mögliche Einkaufsmarkt darf eine Verkaufsfläche von 1.670 m<sup>2</sup> haben. Dies entspricht einer Versorgung von 3.335 Einwohnern bei 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner.

Lt. Begründung F-Plan als auch B-Plan sind vorhandene Einzelhandelsgeschäfte in Westerbeck sowie Dannenbüttel (ein Getränkemarkt, ein Bäcker, eine Bank sowie eine Apotheke) nicht berücksichtigt. Somit dürfte die Verkaufsfläche mehr als 0,6 pro Einwohner betragen. Damit ist der zulässige Wert neben Grußendorf auch in Westerbeck deutlich überschritten.

Die Versorgungsstrukturen meiner Mitgliedsgemeinde Ehra-Lessien sind auf Grund der deutlichen Überschreitung der max. Verkaufsfläche pro Einwohner in erheblichem Umfang in ihrem Bestand gefährdet. Eine erforderliche Einzelhandelsentwicklung ist nicht mehr möglich.

Den Planungen wird hiermit ausdrücklich widersprochen.

Einer weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Westerbeck kann nur zugestimmt werden, wenn das so genannte „3-Säulen-Modell“ aufgegeben wird und großflächiger Einzelhandel in Grußendorf nicht zum Tragen kommt.

Aufgrund der besonderen Betroffenheit bitte ich meine Mitgliedsgemeinde im weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Anmerkung:**

Nach Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig v. 29.06.07 entspricht das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung zur Sicherung oder Entwicklung ausgeglichener Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich Westerbeek/Dannenbüttel.

Wie der Begründung zum B-Plan zu entnehmen ist, sind in der Gemeinde Sassenburg z.Zt. ca. 11.200 Einwohner gemeldet, wobei ca. 3.400 Einwohner auf den Einzugsbereich Westerbeek entfallen.

Auch ist der Begründung zum B-Plan zu entnehmen, dass die derzeitige Verkaufsfläche, also unter Zugrundelegung aller vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte, bei 0,32 m<sup>2</sup> pro Einwohner liegt. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes von 588 m<sup>2</sup> wird eine Verkaufsfläche von 0,48 m<sup>2</sup>/Einwohner und nicht wie von der SG Brome genannt mehr als 0,6 erreicht.

Eine Überschreitung der max. Verkaufsfläche von 0,5 m<sup>2</sup>/Einwohner wird durch die geplante Maßnahme keinesfalls erreicht. Bis zu einer Verkaufsflächendichte von 0,5 m<sup>2</sup> je Einwohner sind Ansiedlungen in den Sortimenten der Nahversorgung für Nachbarkommunen unproblematisch.

Ebenso verhält es sich mit dem angesprochenen Einkaufszentrum in Grußendorf, der den Einzugsbereich Grußendorf/Stüde abdeckt. Die hier vorgesehenen, zulässigen Verkaufsflächen-größen wurden ebenfalls mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig auf der Grundlage eines interkommunalen Abstimmungsverfahrens nach NROG und LROP festgesetzt.

Das von der Gemeinde Sassenburg entwickelte Konzept, nämlich die Gliederung ihrer Ortschaften in 3 Einzugsbereiche der Nahversorgung, sieht die Gemeinde als Versorgungsauftrag gegenüber seiner Bürger, eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Eine Aufgabe des Konzeptes, wie von der Samtgemeinde Brome gefordert, würde auch eine Aufgabe des Versorgungsauftrages bedeuten.

**Landkreis Gifhorn - vom 06.12.07****Ortsplanung**

Der Umweltbericht muss im Sinne der Anlage 1 zum BauGB ergänzt und der Plan nochmals ausgelegt werden.

**Anmerkung:**

Der Landkreis Gifhorn hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB keinen Hinweis auf die Vollständigkeit des Umweltberichtes gegeben, obwohl dieser Verfahrensschritt auch zur Abstimmung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dient. Die Planunterlagen hätten dann zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange überarbeitet, und eine erneute Auslegung, wie sie jetzt erforderlich wird, hätte vermieden werden können.

Die Aussage, dass die Flurstücke 223/53, 223/54, 223/77 und 223/79 nicht als Kundeneinstellplätze und zur Warenanlieferung genutzt werden dürfen, ist nicht eindeutig.

**Anmerkung:**

Auf den Flurstücken 223/54, 223/79 und 223/80 sollen überwiegend Mitarbeiterstellplätze eingerichtet werden. Um diese Absicht zu unterstreichen, kann die unterschiedliche Nutzung mit dem entsprechenden Planzeichen gem. Planzeichenverordnung dargestellt werden.

Als Ergänzung müssen dann die textlichen Festsetzungen wie folgt formuliert werden:  
 „Im Bereich SO/EH<sup>2</sup> (Sonderbauflächen/Einzelhandel) sind nur Mitarbeiterstellplätze zulässig. Warenanlieferungen und Kundenstellplätze sind nicht zulässig.“

Im weiteren Verfahren sind die Verfahrens- und Formvorschriften zu beachten.

**Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Untere Wasserbehörde**

Keine Bedenken.

**Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

Keine Bedenken.

**Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**Untere Abfallbehörde**

***Immissionsschutzrechtliche u. bodenschutzrechtliche Stellungnahme***

Keine Bedenken

**Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

***Abfallrechtliche Stellungnahme/Müllabfuhr***

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist zu beachten (Anschluss- u. Benutzungszwang).

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung beachtet.

**Gemeinde Ehra-Lessien - vom 07.12.07**

Gem. § 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Entsprechend LROP und RROP sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in den zentralen Orten zulässig. Dem widerspricht das „3-Säulenmodell“. Mit seiner Zustimmung zu diesem Modell liegt der Zweckverband im Widerspruch zu den selbst festgelegten Grundlagen. Jedoch ist unabhängig von der Rechtmäßigkeit des „3-Säulen-Konzeptes“ eine weitere Einzelhandelsentwicklung in Westerbeck unzulässig, da unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkaufsflächen, die Verkaufsfläche pro Einwohner bei 0,6 m<sup>2</sup> liegen wird. Die Gemeinde sieht aus diesem Grund ihre Versorgungsstrukturen gefährdet. Den Planungen wird ausdrücklich widersprochen.

Einer weiteren Entwicklung kann nur in Triangel zugestimmt werden.

**Anmerkung:**

Im Aufstellungsverfahren wurde die Gemeinde Ehra-Lessien als benachbarte Gemeinde von der Planung in Kenntnis gesetzt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die gesetzliche Vorgabe wurde somit beachtet.

Nach Abstimmung mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig v. 29.06.07 entspricht das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung zur Sicherung oder Entwicklung ausgeglichener Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich Westerbeck / Dannenbüttel.

Wie der Begründung zum B-Plan zu entnehmen ist, sind in der Gemeinde Sassenburg z.Zt. ca. 11.200 Einwohner gemeldet, wobei ca. 3.400 Einwohner auf den Einzugsbereich Westerbeck entfallen.

Auch ist der Begründung zum B-Plan zu entnehmen, dass die derzeitige Verkaufsfläche, also unter Zugrundelegung aller vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte, bei 0,32 m<sup>2</sup> pro Einwohner liegt. Durch die geplante Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes von 588 m<sup>2</sup> wird eine Verkaufsfläche von 0,48 m<sup>2</sup>/Einwohner erreicht. Bis zu einer Verkaufsflächendichte von 0,5 m<sup>2</sup> je Einwohner sind Ansiedlungen in den Sortimenten der Nahversorgung für Nachbarkommunen unproblematisch.

#### **Landkreis Gifhorn – 04.02.2008**

Keine Bedenken.

##### **Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

## **7. Umweltbericht**

### **7.01 Einleitung**

#### **Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist im verbindlichen B-Plan „Dannenbütteler Weg IV“ als Fläche für betreutes Wohnen festgesetzt. Diese Nutzung entspricht jedoch nicht den veränderten Ansprüchen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Flächen für die Erweiterung eines Einkaufsmarktes sowie für die Nutzung als allgemeine Wohngebiete neu geordnet. Gleichzeitig wird der bestehende EDEKA-Markt zur planungsrechtlichen Absicherung in den Planbereich einbezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt für einen Teilbereich, der für die Erweiterung des Einkaufsmarktes vorgesehen ist, allgemeine Wohngebiete dar. Er wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

#### **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, nach den Zielen der beabsichtigten Nutzung die betroffenen Bereiche neu zu ordnen. Dabei sollen die Flächen verträglichen Nutzungen zugeführt und bauliche Maßnahmen so gestaltet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Mit diesem Ziel wird der Anforderung des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **7.02. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden,

um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

### **Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) zu erwarten. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bereits bebauten Bereiche unmittelbar betroffen.

Häusliche Abfälle werden entsprechend der Abfallentsorgung des Landkreises Gifhorn entsorgt. Dies gilt auch für die Abfallentsorgung des Einkaufsmarktes.

### **Bewertung**

#### **Luftschadstoffe**

Der durch die Neuordnung des Plangebietes, insbesondere durch die Erweiterung des Einkaufsmarktes, hinzukommende Verkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe der Markterweiterung führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus dem vorhandenen Markt zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

#### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird durch den Dannenbütteler Weg erschlossen. Hierbei handelt es sich um einen Verkehrsweg, der erheblichen Durchgangsverkehr aufnehmen muss. Von daher ist bereits die städtebauliche Situation entlang dieser Straße in erheblichem Maße durch Verkehrslärm vorbelastet.

#### **Abfallentsorgung**

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Auf den angrenzenden Grundstücken werden nicht bebaute Teile als wohnungsnaher Grünflächen und als Stellplatzflächen genutzt, so dass Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich sind. Als streng geschützte Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse gem. Anhang: IV der EU FFH Richtlinie (EG 2006/105 FFH) sind alle einheimischen Fledermäuse streng bzw. besonders geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Entsprechend der Gebietsstruktur ist mit herausragenden Fledermausvorkommen indes nicht zu rechnen.

### **Bewertung**

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dem unmittelbaren Plangebiet kommt bezüglich der Fledermäuse insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Durch die Neuordnung der Flächen tritt jedoch gegenüber der bisherigen Nutzung keine veränderte Situation ein.

#### **Bewertung:**

Gegenüber dem derzeitigen Zustand sollen im Planbereich keine weiteren Flächen beansprucht werden. Daher ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht anzunehmen.

### **Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich hier nicht.

#### **Bewertung:**

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Dennoch ist das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Durch die stark befahrenen Erschließungsstraßen am Rande des Plangebietes wird die Luftqualität beeinflusst. Die vorhandene Vegetation hilft Staub zu binden und beeinflusst das Kleinklima innerhalb des Plangebietes. Somit wird die Beeinträchtigung der Luft und des Klimas bis zu einem gewissen Grade wieder ausgeglichen.

#### **Bewertung:**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund seiner Vornutzung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet selbst und die angrenzenden Bereiche sind durch eine weitreichende Bebauung bereits stark anthropogen beeinträchtigt.

Aufgrund seiner Lage und Ausprägung sowie die umgebende weitere Landschaft hat das Plangebiet keinen hohen Stellenwert für die innerörtliche landschaftsbezogene Erholung.

#### **Bewertung:**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft voraussichtlich nicht zu rechnen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet beeinträchtigt aufgrund seiner Lage keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht beeinflusst.

### **Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind aufgrund der Neuordnung der bereits beplanten und bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Für die bisher unbebauten Flächen wäre auch eine Nutzung als Grün- und Erholungsfläche denkbar. Die Durchführung dieser Überlegung hätte allerdings zur Konsequenz, dass die geplante Erweiterung des vorhandenen EDEKA-Marktes nicht möglich wäre, sondern an anderer Stelle eine für die neue Nutzung geplante Fläche zusätzlich auszuweisen wäre. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen wird der Nutzung der gewählten Fläche der Vorzug gegeben.

### **Prognose**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Zuge der Realisierung der Planung treten keine veränderten Bedingungen gegenüber der ursprünglichen, möglichen Nutzung ein. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung, werden durch die aktuelle Planung nicht vorbereitet.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Ausweisung der Sonderbaufläche wird das Gelände als Wohnbaufläche genutzt. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima werden durch die bisherige zulässige Nutzung eingeschränkt. Ohne Erweiterung des vorhandenen EDEKA-Marktes wird die Grundversorgung im Ort in Zukunft nicht mehr gewährleistet.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit der Neuordnung bisher als Wohnbauflächen dargestellten Flächen ist keine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften (Biotopfunktion) sowie Boden und Grundwasser bedeutet. Da keine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter festzustellen ist, sind Maßnahmen zum Ausgleich nicht erforderlich.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **Standort**

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind. Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um einen integrierten Standort handeln muss, der auch den Anforderungen des Betreibers genügt, kommt in der Ortschaft Westerbeck der Gemeinde Sassenburg kein anderer Standort in Frage.

#### **Planinhalt**

In der Abwägung verschiedener städtebaulicher Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit möglichst keine weitere Beeinträchtigung der Schutzgüter, wie sie durch den B-Plan „Dannenbütteler Weg IV“ möglich gewesen wären, anstrebt.

### 7.03 Zusätzliche Angaben

#### Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde der Fachbeitrag zur Eingriffsregelung des rechtsverbindlichen B-Planes „Dannenbütteler Weg IV“ herangezogen, da bereits auf dieser Ebene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen festgesetzt wurden.

#### Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Rahmen der Neuordnung der durch die Planung beanspruchten Flächen ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Umweltwirkungen, die gemäß § 4 c BauGB von der Gemeinde zu überwachen sind.

#### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird u.a. der Teilbereich des Bebauungsplanes „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV erfasst, in dem die Festsetzung einer Fläche als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen enthalten ist.

Da es sich jedoch gezeigt hat, dass die seinerzeit vorliegenden Gründe zur Ausweisung dieser Fläche nicht mehr den Bedürfnissen potenzieller Betreiber einer solchen Anlage entsprechen, hat sich die Gemeinde Sassenburg für eine Neuordnung entschieden.

Ein Teilbereich wird einer Wohnbebauung zugeführt. Auf der verbleibenden Fläche soll der vorhandene Einkaufsmarkt durch einen Erweiterungsbau ergänzt werden. Der vorhandene Einkaufsmarkt fließt in die aktuelle Planung ein, da er bisher nicht durch einen verbindlichen Bauleitplan planungsrechtlich erfasst ist.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind durch die Neuordnung der Flächen nicht zu erwarten, da diese durch die bestehende Nutzung bereits komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst sind. Die Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG wurde bereits im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes „Dannenbütteler Weg IV“ mit ÖBV abgehandelt. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich. Gleiches trifft für die bereits bebaute Fläche des bestehenden Einkaufsmarktes zu.

### 8. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2008 bis 05.02.2008 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 24.04.2008 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 14.05.2008

Arms  
Bürgermeister

(Siegel)



## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB**

### **Ziel der Planaufstellung**

Mit dem Bebauungsplangebiet erfolgt eine Neuordnung der ursprünglich für betreutes Wohnen vorgesehenen Grundstücke. Nach Prüfung von Planungsalternativen wird eine Teilfläche einer Wohnbebauung zugeführt sowie auf der verbleibenden Fläche zur Verbesserung der Grundversorgung die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes vorgesehen. Nutzungskonflikte werden gegenüber der vorhandenen Bebauung nicht gesehen.

### **Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 03.08. bis 31.08.2007 statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 31.08.2007 aufgefordert.

Anregungen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten, wurden nicht vorgetragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.11. bis 10.12.2007 vorgestellt. In diesem Verfahrensschritt wurden, außer vom Landkreis Gifhorn, keine Anregungen vorgetragen, die zu einer Überarbeitung der Planunterlagen geführt hätten.

Aus dem Fachgebiet Ortsplanung des Landkreises Gifhorn wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass der Umweltbericht nicht vollständig und im Sinne der in Anlage 1 zum BauGB genannten Schutzgüter zu ergänzen ist. Weiterhin wurde angeregt, zur eindeutigen Bestimmbarkeit die Bereiche der Kundeneinstellplätze und der Warenanlieferung im B-Plan kenntlich zu machen. Den Bedenken und Anregungen ist die Gemeinde gefolgt. Durch die Überarbeitung des Umweltberichtes wurde jedoch eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Dabei nutzte die Gemeinde die gesetzlichen Möglichkeiten der eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 22.01. – 05.02.2008 durchgeführt wurde. Weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Durch die bereits vorhandene bauliche Nutzung der Grundstücke wird mit der aktuellen Planänderung kein weiterer Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG wurde bereits im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Dannenbütteler Weg IV“ abgehandelt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Abwägungsvorgang**

Den im Beteiligungsverfahren vom Landkreis Gifhorn aus der Sicht der Ortsplanung vorgebrachten Bedenken und Anregungen bezüglich des Umweltberichtes sowie der eindeutigen Bestimmbarkeit der auf den Flächen zur Erweiterung des EDEKA-Marktes vorgesehenen Nutzungen, wurde mit der Überarbeitung der Planunterlagen begegnet.

Hierzu wurde seitens des Landkreises im erneuten Beteiligungsverfahren festgestellt, dass keine Bedenken bestehen.

Die Umweltbelange wurden ausreichend gewürdigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Abwägung in seiner festgesetzten Gebietsabgrenzung von der Gemeinde am 24.04.2008 als Satzung beschlossen.