

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90, BauNVO 90)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, zwingend

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

BAULINIE, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

BAUGRENZE

**VERKEHRSFLÄCHEN**

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVATWEG, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

**GRÜNFLÄCHEN**

GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

\*\*\*\*\* UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES HIER: IMMISSIONSSCHUTZWÄNDE, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS "Hinter den Grashöfen"

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS "Hinter den Grashöfen, 1. Änderung"

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER LÄRMPEGELBEREICHE, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, Hauptgebäude-richtung

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt:  
Zulässig sind nur:  
Einfriedigungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen.
  - Innerhalb des Baugebietes sind nur Hausgruppen, verbunden durch Nebengebäude (Geräteräume, Garagen) mit einer Gesamtlänge von jeweils mindestens 25 m zulässig.
  - Ausnahmsweise darf von der Baulinie bei den zwischen den Hauptbaukörpern gelegenen Garagen um bis zu 7,50 m zurückgeblieben werden.
  - Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gilt:  
Je angefangene 200 qm neu versiegelter Fläche ist gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB mind. 1 baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Spitzahorn, Birke oder Linde im Straßenraum zu pflanzen.  
Die Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.  
Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mind. 2 qm betragen.
  - Für die privaten Grünflächen gilt:
    - Der vorhandene Baumbestand mit einem Stammdurchmesser von  $\geq 25$  cm (gemessen in 1 m Höhe) ist gem. § 9 (1) Ziff. 25b BauGB zu erhalten.
    - Je 100 qm Fläche ist gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB mind. 1 baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Spitzahorn, Birke, Linde, Esche oder Kiefer zu pflanzen.  
Dies gilt nicht für Flächen, deren vorhandener Baumbestand die Forderungen des Pflanzgebotes bereits erfüllt.
  - Als Ausgleichsmaßnahme für Flächenversiegelungen sind je angefangene 100 qm versiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum der unter Ziff. 7 der textl. Festsetzung genannten Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25 a und b BauGB.  
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes Pflanzgebot:
  - Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn oder Schwarzer Holunder zu pflanzen.  
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
  - Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Linde, Bergahorn, Feldahorn, Eiche oder Hainbuche, sowie hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
  - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird passiver Schallschutz festgesetzt. Es gelten die Lärmpegelbereiche II (südlicher Teil), III (mittlerer Teil) und IV (nördlicher Teil).  
Gemäß DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") muß das erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlafräumen erf.  $R'_{w, res}$  mindestens 30 dB (Bereich II) bzw. 35 dB (Bereich III) oder 40 dB (Bereich IV) betragen. Bei den nach Süden ausgerichteten Gebäudeseiten darf das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ohne besonderen Nachweis um 5 dB niedriger gewählt werden. Ein Einzelnachweis des erforderlichen passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 ist zulässig.
  - Die Grundrisse von Wohnungen im Bereich nördlich der privaten Erschließungsstraße sind so zu gestalten, daß sich in den der L 289 zugewandten Hausseiten keine - offenbaren - Fenster von Wohn- und Schlafräumen befinden (fest verglaste Fenster, die ausschließlich der Raumbelichtung dienen, bleiben von dieser Regelung unberührt).
- Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Lärmschutzwände mit einer Wandhöhe von 2,5 m zu errichten. Die Wandlängen sind so zu wählen, daß die dahinter zu errichtenden Baukörper (Hausgruppen) in der senkrechten Projektion an den Enden um jeweils mindestens 5 m überdeckt werden.  
Die Lärmschutzwände sind auf allen Grundstücken einheitlich auszuführen.

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

Sassenburg, den 01. Juli 1998  
 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.07.98 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.98 örtlich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 01. Juli 1998  
 (Gemeindedirektor)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.09.1990).  
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 17. 98  
 i.A. (Katasteramt)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Stadtplanung  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Bohlweg 1  
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 15.6.98  
 (Planverfasser)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 01. Juli 1998  
 (Gemeindedirektor)

Der Satzungsbeschuß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.98 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

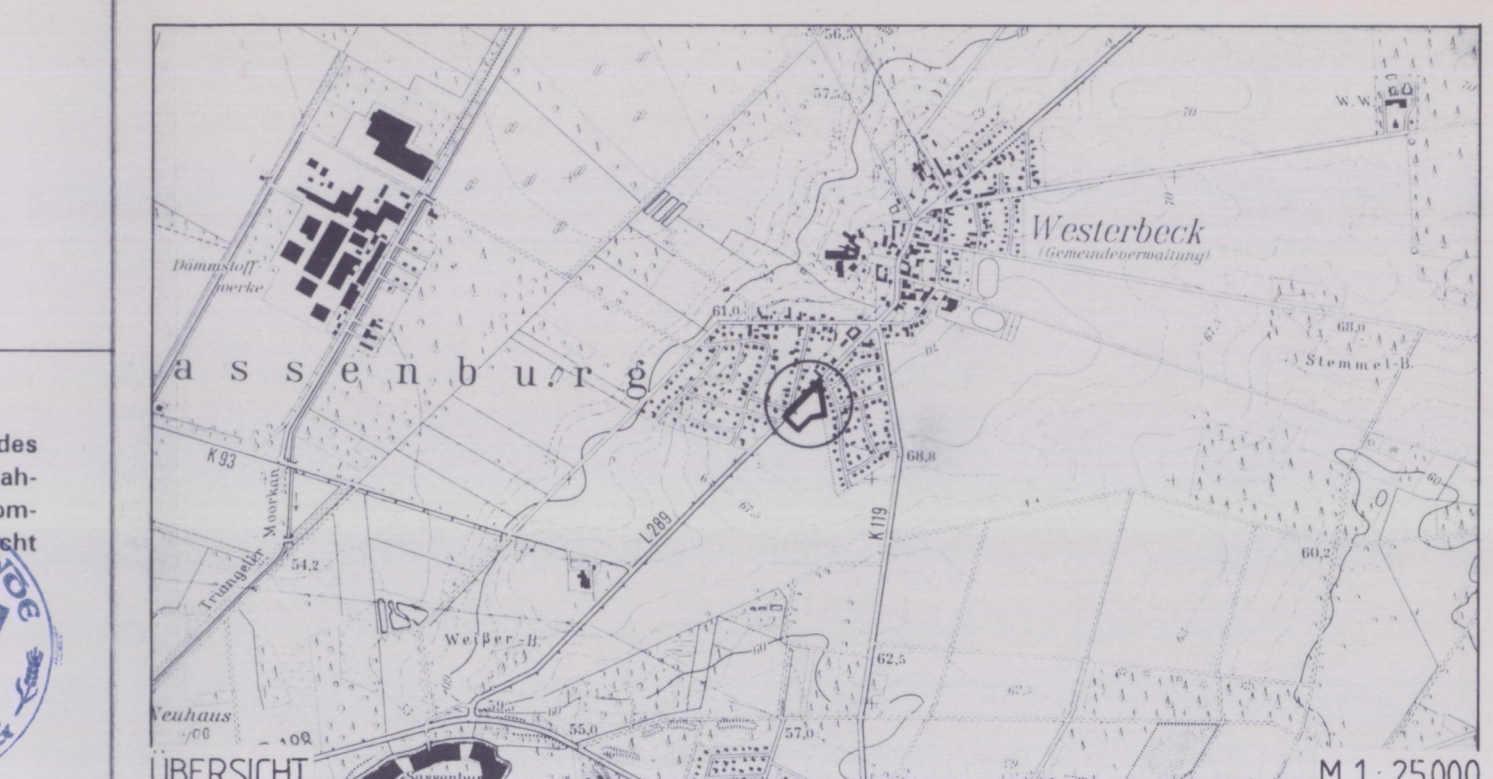
Braunschweig, den 15.6.98  
 (Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den 05. Aug 1999  
 (Gemeindedirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den .....  
 (Gemeindedirektor)



**GEMEINDE SASSENBURG**  
**ORTSCHAFT WESTERBECK**

**HINTER DEN GRASHÖFEN**  
**1. ÄNDERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN**

10(3)  
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig

## BEGRÜNDUNG

Stand: 07/98, § 10 (3) BauGB Lü/HF  
zum Bebauungsplan **HINTER DEN GRASHÖFEN, 1. ÄNDERUNG**, Ortschaft  
Westerbeck, Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

---

### 1.0 ALLGEMEINES

---

Die Gemeinde Sassenburg liegt im ORDNUNGSRAUM BRAUN-SCHWEIG <sup>1)</sup>. 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 sollten sich unter Berücksichtigung innovativer Möglichkeiten insbesondere an die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Bedürfnisse (Anstieg der Zahl kleiner Haushalte, Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung usw.) anpassen.

Im REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM des Zweckverbandes für den Großraum Braunschweig <sup>2)</sup> wird der Zentralort der Gemeinde Sassenburg, Westerbeck, als GRUNDZENTRUM ausgewiesen. Hier sind schwerpunktmäßig die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Bei der weiteren baulichen Entwicklung sollte auf eine landschaftsschonende Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geachtet werden. Siedlungsstrukturelle Weiterentwicklungen der Ortskerne und angrenzender Wohngebiete sollten vorrangig vor einer Inanspruchnahme des landschaftlichen Freiraumes erfolgen. Im Sinne der Sicherung gewachsener dörflicher Strukturen sind für das Ortsbild bedeutsame Wohn- und Wirtschaftsgebäude, auch wenn sie zukünftig ihre eigentliche Funktion verlieren, grundsätzlich soweit als möglich zu erhalten.

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes für den Großraum Braunschweig, 1995

Im REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM für den Landkreis Gifhorn war der Gemeinde Sassenburg auch die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG zugewiesen. Ungeachtet dessen, daß das vorliegende Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig diese Sonderfunktion für die Gemeinde nicht mehr vorsieht ist dennoch davon auszugehen, daß sich die Gemeinde Sassenburg insgesamt aufgrund ihrer landschaftlichen Lage für die nähere Umgebung als Anziehungspunkt für Erholungssuchende behauptet. Die Gemeinde wird insgesamt im Rahmen ihrer zukünftigen Entwicklungspolitik auch diesen Schwerpunkt weiterhin berücksichtigen.

Unter diesem Gesichtspunkt ist insbesondere 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 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. 10.200 Einwohner.

Die Ortschaft Westerbeck liegt im Zentrum des Südteils des Gemeindegebietes. Westerbeck ist Zentralort und Verwaltungssitz der Gemeinde Sassenburg. Die Ortschaft hat derzeit rd. 1.720 Einwohner. Die Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße L 289 und die Bundesstraße B 188 nach Gifhorn bzw. Wolfsburg.

## 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird grundsätzlich aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg entwickelt. Gleichzeitig stellt er die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes HINTER DEN GRASHÖFEN dar.

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Notwendigkeit zur Aufstellung der jetzt vorgelegten 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans HINTER DEN GRASHÖFEN wird erforderlich, um im nordöstlichen Teil des Plangebietes (= Geltungsbereich der vorliegenden Änderung) geänderte Nutzungsstrukturen zu ermöglichen. Anlaß hierfür ist die Tatsache, daß für die ursprünglich geplanten Wohnungen im Geschößwohnungsbau derzeit kein Markt in der Gemeinde Sassenburg besteht. Um ein mittelfristiges Brachliegen der entsprechenden Flächen mit den daraus zu erwartenden Beeinträchtigungen für die gesamte Nachbarschaft zu vermeiden und gleichzeitig die ungebrochene Nachfrage nach Baugrundstücken für den "Einzelhaus"-Bedarf weiter zu befriedigen, wird im Rahmen der vorliegenden Änderung anstelle der ursprünglich geplanten Geschößwohnungsbauten nunmehr die Errichtung von Hausgruppen zugelassen.

Zusätzlich Auswirkungen, beispielsweise auf die zukünftige Einwohnerzahl in diesem Bereich oder die verkehrlichen Randbedingungen, sind von der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### - Baugebiete

Die vorliegende 1. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes HINTER DEN GRASHÖFEN im Nordosten des Gesamtplangebietes. Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um Fortentwicklungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Beide Pläne sind insgesamt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Änderungsbereich gegenüber der rechtskräftigen Planung im wesentlichen keine Änderung vorgenommen. So bleibt es bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach den Vorgaben der Flächennutzungsplanung. Ebenso wird bezüglich des Maßes der Nutzung an einer Grundflächenzahl von 0,4 festgehalten. Diese wird, wie schon im Ursprungsplan mit der Tatsache begründet, daß sich die neu entstehende Bebauung bezüglich ihrer Maßstäblichkeit im Anschluß an die vorhandenen Bauten im Bereich der Breslauer Straße und des Mühlenweges anpassen bzw. sich in diese Umgebung einfügen soll.

Gegenüber der Urfassung wird auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise verzichtet, da nunmehr die ursprünglich vorgesehenen Geschöß-

wohnungsbauten nicht mehr realisiert werden sollen. Vielmehr wird in der vorliegenden Planfassung festgesetzt, daß lediglich Hausgruppen errichtet werden dürfen. Für diese gilt, wie auch in der rechtskräftigen Planfassung eine zwingende Zweigeschossigkeit. Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Stellung der baulichen Anlagen vorgeschrieben. Diese Festsetzungen werden damit begründet, daß durch die Anordnung der Gebäude und ihre Höhe (giebelständig zur Landesstraße L 289 und zweigeschossig) unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Abschirmwirkung für das dahinterliegende Freigelände sowie die weiteren Wohnbauflächen erreicht werden soll. Diesem Zweck dient auch die Festlegung einer Baulinie im nördlichen Teil des Plangebietes, an die zukünftig zu errichtende Häuser direkt herangebaut werden müssen. Damit wird ein relativ hoher, unbelärmter Freiflächenbereich südlich dieser errichteten Gebäude geschaffen. Ebenfalls dem Schallschutz (siehe hierzu auch Abschnitt Immissionsschutz) dient die Festlegung von Flächen zur Errichtung von Lärmschutzwänden innerhalb der privaten Grünflächen direkt angrenzend an die Landesstraße. Diese Lärmschutzwände dienen der Schließung der zwischen den einzelnen Hausgruppen entstehenden Baulücken.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

An der Anbindung des neuen Wohngebietes an das örtliche Verkehrsnetz wird insgesamt nichts verändert. Die geplanten bzw. teilweise bereits realisierten Anwohnerstraßen münden in eine Wohnsammelstraße, die wiederum an die Landesstraße L 289 angeschlossen wird. Für den Änderungsbereich wird zur inneren Erschließung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" festgesetzt, die zukünftig in die Wohnsammelstraße einmündet. Diese zusätzliche Erschließung wird erforderlich, da in der vorliegenden Planung auf die ursprüngliche Blockbauweise mit Garagenhöfen und direkter Zufahrt von den gewidmeten Straßen verzichtet wird. Um die einzelnen Hausgruppen entsprechend anfahren zu können wird eine separate Verkehrsfläche erforderlich. Für diesen Bereich ist aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung eine Ausbaubreite von 5,50 m in Form einer Mischverkehrsfläche ohne Hochborde vorgesehen. Am Ende dieser Privatstraße wird ein Wendekreis mit einem Durchmesser von 20 m zur Befahrbarkeit auch durch größere Müllfahrzeuge eingerichtet.

##### b) Park- und Stellplatzflächen

Für den Änderungsbereich ist grundsätzlich davon auszugehen, daß Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sind. Für den zu erwartenden Besucherverkehr sind im Bereich der Mischverkehrsfläche aufgrund der vorgesehenen Ausbaubreite und der zu erwartenden geringen Verkehrsdichte ausreichend Stellmöglichkeiten vorhanden.

#### - Grünflächen

Im Änderungsbereich wird an der bereits im Ursprungsplan getroffenen Festsetzung bezüglich der privaten Grünflächen festgehalten. So sind entlang der Landesstraße L 289 im Norden und Neubebauung im Bereich der Breslauer Straße im Osten private Grünflächen festgesetzt, die neben ihrer Funktion als Abstandsgrün auch gestalterischen Zwecken und teilweise dem Ausgleich für die im Plangebiet zulässigen Eingriffe dienen. In diesem Zusammenhang wird auch an der Festsetzung einer Fläche zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Änderungsbereiches festgehalten. Ebenfalls als Grünfläche festgesetzt ist der Innenbereich der Wendeanlage des Privatweges.

#### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für den Änderungsbereich ist, wie für das gesamte Baugebiet, davon auszugehen, daß für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) jeweils ausreichende Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden können. Für ältere Kinder (6 - 12 Jahre) ist innerhalb der im Zentrum des Gesamtbaugebietes gelegenen zentralen Grünfläche ein ausreichend großer Kinderspielplatz vorhanden. Dieser kann auch aus dem Änderungsbereich problemlos fußläufig erreicht werden.

#### - Grünordnung und Landespflege

Bezüglich der Belange von Grünordnung und Landespflege tritt gegenüber der ursprünglichen Planfassung keine wesentliche Änderung ein. Da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der ursprünglichen Planfassung nicht verändert wurde, kann hier auch zukünftig keine zusätzliche Versiegelung im Bereich der Bauflächen erfolgen. Darüber hinaus sind diese in der vorliegenden Planfassung auch nicht vergrößert worden. Die Festsetzung zum Ausgleich von Flächenversiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen bleibt unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde zudem eine Fläche für Ersatzmaßnahmen festgelegt, auf der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe im gesamten Plangebiet - und damit auch im vorliegenden Änderungsbereich - festgelegt wurden.

Als Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planfassung erfolgt eine geringfügige Reduzierung der privaten Grünflächen und der Bauflächen zugunsten der Schaffung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die innere Erschließung des Änderungsbereiches. Die hier zu erwartenden Flächenversiegelungen sind im vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich auszugleichen. Zu diesem Zweck wurde eine Festsetzung getroffen, die die Pflanzung von Straßenbäumen höherer Qualität (Größe und Umfang) im Bereich der neuen Straßenverkehrsfläche vorschreibt. Darüber hinaus ist am Ende dieser Verkehrsfläche die Schaffung einer Grünfläche mit Baumbepflanzung innerhalb der Wendeanlage vorgesehen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der auftretenden Abweichung und der Tatsache, daß bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine ausreichend dimensionierte Fläche für Ersatzmaßnahmen festgelegt wurde, wird auf weitere Maßnahmen im Bereich der vorliegenden Änderung verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird in diesem Zusammenhang auf eine Bilanzierung der Flächen. Hierzu wird auf die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes HINTER DEN GRASHÖFEN verwiesen.

#### - Immissionsschutz

Der vorliegende Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes HINTER DEN GRASHÖFEN wird wie auch der westlich angrenzende Teil des rechtskräftigen Planes durch Verkehrslärm von der Landesstraße L 289 beeinträchtigt. Da diese Problematik bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Ursprungsplanes bekannt war, wurde zu diesem planbegleitend bereits eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Um eine aktuelle Beurteilung der Situation vornehmen zu können, wurde ergänzend zu der vorliegenden Untersuchung im Rahmen der Vorbereitung dieser vorliegenden Änderung eine nochmalige Überprüfung im Rahmen eines Gutachtens, speziell bezogen auf den Änderungsbereich vorgenommen.

Dabei wurde insbesondere die jetzt geänderte Form der geplanten Bebauung (Hausgruppen anstelle von Wohnblöcken) und die neuen Verkehrszahlen (Belastung der L 289) berücksichtigt. Das neue Gutachten wird Bestandteil dieser Begründung.

Grundsätzlich gilt nach der vorliegenden Untersuchung, daß die aktuelle Verkehrsbelastung der Landesstraße L 289 erfreuerlicherweise rückläufig ist. Damit ergibt sich für die Berechnung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber der ursprünglichen Fassung ein etwas günstigerer Prognosewert. Ungeachtet dessen muß an der Abschirmung der Freiflächen und südlich gelegenen Bauflächen durch die Baukörper im Nordteil des Plangebietes festgehalten werden. Aus diesem Grunde wird an der zwingenden Zweigeschossigkeit festgehalten. Gleichzeitig werden die zu errichtenden Hausgruppen so angeordnet, daß sie giebelständig zur Landesstraße direkt angrenzend an die privaten Grünflächen (Baulinie) zu errichten sind. Die einzelnen Hausgruppen müssen dabei mindestens 25 m lang sein. Zulässig ist die Integration von Geräteräumen oder Garagen. Dabei kann im Bereich der Garagen oder Nebenräume ausnahmsweise um bis zu 7,50 m von der festgelegten Baulinie zurückgeblieben werden. Um den Schallschutz auch im Bereich der zwischen den einzelnen Hausgruppen erforderlichen Abstände gewährleisten zu können, werden hier, direkt angrenzend an die Landesstraße innerhalb der privaten Grünflächen einheitlich gestaltete Lärmschutzwände in einer Höhe von 2,50 m (siehe hierzu textliche Festsetzung Ziff. 9) errichtet. Diese sind so auszuführen, daß die dahinter errichteten Baukörper (Hausgruppen) in der senkrechten Projektion an den Enden um jeweils mindestens 5 m überdeckt sind. Bei Realisierung der angesprochenen Maßnahmen ist im Bereich der Freiflächen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV pro-

blemlos möglich. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden teilweise eingehalten.

Um innerhalb der im nördlichen Plangebiet zu errichtenden Gebäude den Schallschutz gewährleisten zu können, erfolgt die Festlegung von Lärmpegelbereichen. Diese gelten für den gesamten Änderungsbereich. Dabei wird im nördlichen, straßenzugewandten Teil der Lärmpegelbereich 4 im mittleren Bereich (überwiegender Baubereich) der Lärmpegelbereich 3 und in den südlichen Bauflächen des Plangebietes der Lärmpegelbereich 2 festgelegt. Darüber hinaus wird bestimmt, daß im nördlichen Teil des Baugebietes die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten sind, daß sich in den der Landesstraße zugewandten Hausseiten keine - offenbaren - Fenster von Wohn- und Schlafräumen befinden. Innerhalb der Gebäude ist dann die Einhaltung der Orientierungswerte problemlos möglich. Festverglaste Fenster, die ausschließlich der Raumbelichtung dienen, können auch in der der Straße zugewandten Giebelfassade eingebaut werden.

Die bereits im ursprünglichen Gutachten genannten Voraussetzungen zur Lärmreduzierung im Bereich der Landesstraße - Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze, Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit außerhalb der Ortschaft und Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit durch optische Verengung mit Fahrbahnteilern und Abbiegespuren - sind bereits realisiert.

#### - Ver- und Entsorgung

Die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie sind im Baugebiet HINTER DEN GRASHÖFEN bereits vorhanden. Gleiches gilt für die Leitungen zur Abführung des Abwassers und des Oberflächenwassers. Hier sind lediglich Ergänzungen erforderlich, um den Änderungsbereich in dieses Netz einzubinden.

Die Abwässer werden der neuen zentralen Kläranlage der Gemeinde Sasenburg zugeführt, während das Oberflächenwasser, wie bereits in der ursprünglichen Planfassung vorgesehen, in den vorhandenen Vorfluter eingeleitet wird.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

#### - Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes wurden bereits bei der Realisierung des gesamten Baugebietes HINTER DEN GRASHÖFEN in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt. Dies ist auch bei der Erschließung des jetzt überplanten Änderungsbereiches erforderlich und vorgesehen.



#### 1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

Bereits zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes HINTER DEN GRASHÖFEN wurden Anregungen und Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange vorgetragen, die auch für den vorliegenden Änderungsbereich Gültigkeit haben bzw. von Bedeutung sein können. Aus diesem Grunde wird hier nochmals auf diese Hinweise eingegangen.

##### - Wasserwirtschaft

Der **Landkreis Gifhorn** weist mit Schreiben vom 01.02.1994 darauf hin, daß bei Inanspruchnahme des neuen Baugebietes als Zwischenlösung Kleinkläranlagen zu bauen sind, wenn die neue Kläranlage nicht rechtzeitig fertiggestellt sein sollte.

Das **Staatl. Amt für Wasser und Abfall** weist mit Schreiben vom 20.01.1994 darauf hin, daß die unbelüftete Klärteichanlage Westerbeck bereits derzeit überlastet ist. Das Staatl. Amt macht deutlich, daß es einer Bebauung erst zustimmen kann, wenn der Anschluß an die Kläranlage Sassenburg hergestellt ist.

Der **Wasserverband Gifhorn** weist mit Schreiben vom 08.12.1993 darauf hin, daß über das betroffene Grundstück (Plangebiet) eine Hauptversorgungsleitung verläuft. Er bittet den Leitungsverlauf mit ihm abzustimmen und vor Vermessungsbeginn eine Nachricht zu geben, damit die genaue Lage der Wasserleitung vor Ort markiert werden kann.

##### - Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** bittet mit Schreiben vom 08.02.1994, Bauwillige auf die Bewirtschaftung von angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Die möglichen Immissionen durch die Bewirtschaftung der Flächen (Geruch, Staub, Lärm) wären dabei von den Anwohnern zu dulden.

Mit Schreiben vom 30.12.1993 bittet das **Niedersächsische Landvolk** darauf hinzuweisen, daß wegen der unmittelbaren Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen die künftige Wohnbevölkerung durch landwirtschaftliche Immissionen betroffen sein könnte.

##### - Ver- und Entsorgung

Die **Landelektrizität GmbH** weist mit Schreiben vom 01.02.1994 darauf hin, in welchen Bereichen sie die Verlegung von Kabeltrassen vorgesehen hat. Sie bittet bei der Bepflanzung im Straßenraum die Vorschriften der DIN 1998 sowie das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" entsprechend zu berücksichtigen.

Die **Oberpostdirektion TELEKOM** weist mit Schreiben vom 28.12.1993 darauf hin, daß es für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes

sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 2000, 29523 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon 0581/81-6145, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

In seinem Schreiben vom 01.02.1994 weist der **Landkreis Gifhorn** darauf hin, daß sich in einer Entfernung von ca. 300 m westlich des Planungsgebietes sowie in einer Entfernung von ca. 1.000 m südwestlich des Planungsgebietes jeweils Altlastenstandorte befinden. In beiden Fällen wird jedoch eine Abschätzung der Gefahren im Rahmen der Bauleitplanung für nicht erforderlich gehalten.

Mit gleichem Schreiben weist der **Landkreis Gifhorn** darauf hin, daß die Bewohner hinterliegender Grundstücke, die nicht direkt angefahren werden können, ihre Müllbehälter am Tage der Abfuhr an der entsprechenden Erschließungsstraße bereitzustellen haben. Bei einer Wohnblockbebauung ist darauf zu achten, daß, sofern hier eine Entsorgung über Sammelcontainer erfolgen sollte, die Grundstücke eine entsprechende Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug aufweisen müssen (Wenderadius mind. 10 m). Ansonsten müßten Müllbehälterstandplätze an der Planstraße eingerichtet werden.

#### - Geologie

In seinem Schreiben vom 15.12.1993 weist das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** darauf hin, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen gem. DIN 1054 ersetzt.

#### - Naturschutz und Landschaftspflege

Der **Landkreis Gifhorn** weist in seinem Schreiben vom 07.12.1994 darauf hin, daß bei Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen kommen.

#### - Verkehr

Das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** weist mit Schreiben vom 22.11.1994 darauf hin, daß vor Erteilung der ersten Einzelbaugenehmigungen im Baugebiet die verkehrliche Erschließung hergestellt sein muß.

Auch im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung wurden Anregungen und Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange vorgetragen, auf die hier nochmals hingewiesen wird.

#### - Ver- und Entsorgung

Das **Landkreis Gifhorn** als untere Abfallbehörde weist mit Schreiben vom 13.03.1998 auf die zu berücksichtigenden Vorgaben für die ordnungsgemäße Müllentsorgung hin. Gleichzeitig weist er darauf hin, daß nach

dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters keine Hinweise über Altablagerungen im Baugebiet vorliegen.

Die **Stadtwerke Wolfsburg** weisen mit Schreiben vom 12.02.1998 darauf hin, daß das Plangebiet nicht zu ihrem Versorgungsgebiet gehört.

- Geologie

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** erneuert mit Schreiben vom 13.02.1998 seinen Hinweis darauf, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Im zusammengefaßten Verfahren gemäß § 4 (1) und § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

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

### **Bezirksregierung Braunschweig, Stellungnahme vom 02.03.98**

Zu dem o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, um eine Abflußverschärfung im Gewässer durch zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Durch die vorliegenden Planungen werden keine gegenüber der rechtskräftigen Planfassung geänderten Bedingungen bezüglich der Abflußverhältnisse herbeigeführt. Die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers wurde jedoch von der Gemeinde Sassenburg im Zuge der Erarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits abschließend nachgewiesen und muß daher nicht erneuert werden.

### **Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 13.03.98**

Zu den mir mit Schreiben vom 04.02.1998 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**Abfallwirtschaftsamt**

Lt. Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn sind die Vorgaben der EAE 85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendepunkte und Kurven:  
 $r = 10,0 \text{ m}$ ; zusätzlich eine Freihaltezone von mind.  $1,0 \text{ m}$ ,
- Lichtraumprofil (H x B): mind.  $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$ .

In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten.

Die Erschließungsstraße ist als Privatstraße ausgewiesen. Die Durchführung der Müllabfuhr dieser Straße kann nur dann vorgenommen werden, wenn o.g. Hinweise beachtet werden und zusätzlich eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Privateigentümer getroffen wird.

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters liegen keine Hinweise über Altablagerungen in dem o.g. Bebauungsplangebiet vor.

#### **Land- und Forstwirtschaft**

Auf die Hinweise der LWK Hannover sowie des Nds. Landvolkes hinsichtlich der möglichen Immissionen wird verwiesen.

##### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Die Gemeinde Sassenburg wird rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten darauf hinwirken, daß eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Privateigentümer der Straße und dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises zustande kommt. Die gegebenen Hinweise zur Altlast werden zur Kenntnis genommen.

##### **Begründung:**

Eine Modifizierung der Planung ist nicht erforderlich, da die vom Abfallwirtschaftsamt geforderten Mindestdurchmesser im Rahmen der Planung eingehalten wurden und die sonstigen Messungen des Straßenkörpers sich an den Vorgaben der Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) orientieren und somit eine entsprechende Befahrbarkeit gewährleisten können. Weitere Maßnahmen darüber hinaus sind daher hier aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Der Abschluß einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem Abfallwirtschaftsamt und dem Privateigentümer der Flächen dient der Sicherung der ordnungsgemäßen Müllentsorgung und ist aus diesem Grunde erforderlich. Von Seiten des Niedersächsischen Landvolkes bzw. der Landwirtschaftskammer wurde keine Bedenken und Hinweise vorgetragen.

#### **Nds. Landesamt für Bodenforschung, Stellungnahme vom 13.02.98**

keine Bedenken

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

##### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

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

---

Zur Umsetzung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes HINTER DEN GRASHÖFEN sind keine Maßnahmen, wie Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts oder Herstellen öffentlicher Straßen erforderlich, da es sich um eine in Privatbesitz befindliche Fläche handelt, die auch vom Eigentümer erschlossen wird. Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang daher hier nicht tätig werden.

## **3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

Da es sich bei dem jetzt geplanten Baugebiet um eine private Fläche handelt, die auch vom Eigentümer erschlossen wird, entstehen durch die vorliegende Änderung für die Gemeinde Sassenburg keine Kosten, so daß auf eine Kostenberechnung im einzelnen verzichtet wird.

## **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die inneren Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Grünflächen und Kinderspielplatz sind im Bereich des Bebauungsplanes HINTER DEN GRASHÖFEN bereits angelegt. Die Maßnahmen zur Entwässerung und Erschließung des Änderungsbereiches werden durch den Eigentümer vorgenommen. Im Bereich der Wohnsammelstraße erfolgt ein Anschluß an das vorhandene Verbundnetz der Gemeinde.

## **5.0 FINANZIERUNG DER VORGEGEHENEN MASSNAHMEN**

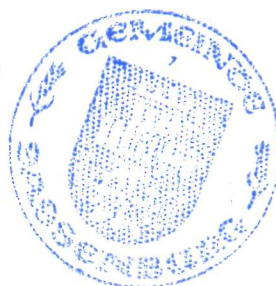
---

Für die Gemeinde entstehen lediglich Kosten im Bereich der Übernahmestelle der Ver- und Entsorgungsleitungen aus dem privaten Grundstück (Änderungsbereich) in das öffentliche Netz. Die hierbei entstehenden Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht über den Gebührenhaushalt finanziert.

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

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 16.02.1998 bis 17.03.1998 öffentlich ausgelegt. Sie wurde in der Sitzung am 12.06.1998 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 01.12.2006



.....  
(Bürgermeister)

*Arms*

.....  
(Gemeindedirektor)