

Art der baulichen Nutzung

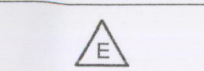
WÄ Allgemeine Wohngebiete


Maß der baulichen Nutzung


0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 Baugrenze

Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

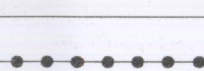
Grünflächen

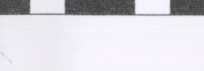
 Grünfläche, öffentlich, Spielplatz

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

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Baugrundstück nur maximal 2 Wohnungen zulässig.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten Garagen und Carports nicht zulässig (§12 (6) BauNVO).
3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch neue der gleichen Art zu ersetzen.
4. 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

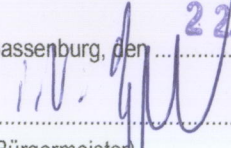

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt/ Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung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

Sassenburg, den 22. Dez. 2003

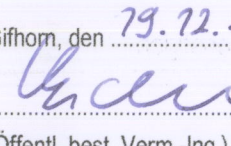

(Bürgermeister) 

Verfahrensvermerke

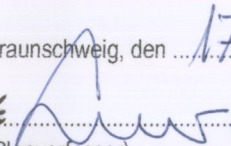
Aufstellungsbeschuß
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 22. Dez. 2003

(Bürgermeister) 

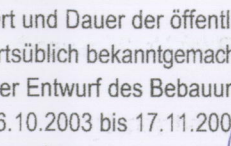
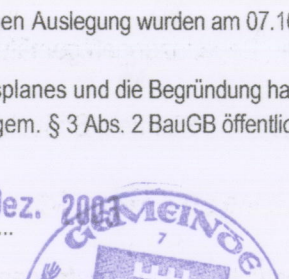
Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 19.12.2003

(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 17.12.2003

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 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 07.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 16.10.2003 bis 17.11.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 22. Dez. 2003

(Bürgermeister) 

Satzungsbeschuß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 16.12.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 22. Dez. 2003

(Bürgermeister) 

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.12.2003 im Amtsblatt Nr. 11 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 30.12.2003 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 03. Jan. 2004

(Bürgermeister) 

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

Sassenburg, den 03. Jan. 2004

(Bürgermeister) 

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

Sassenburg, den

**GEMEINDE SASSENBURG
ORTSCHAFT WESTERBECK**

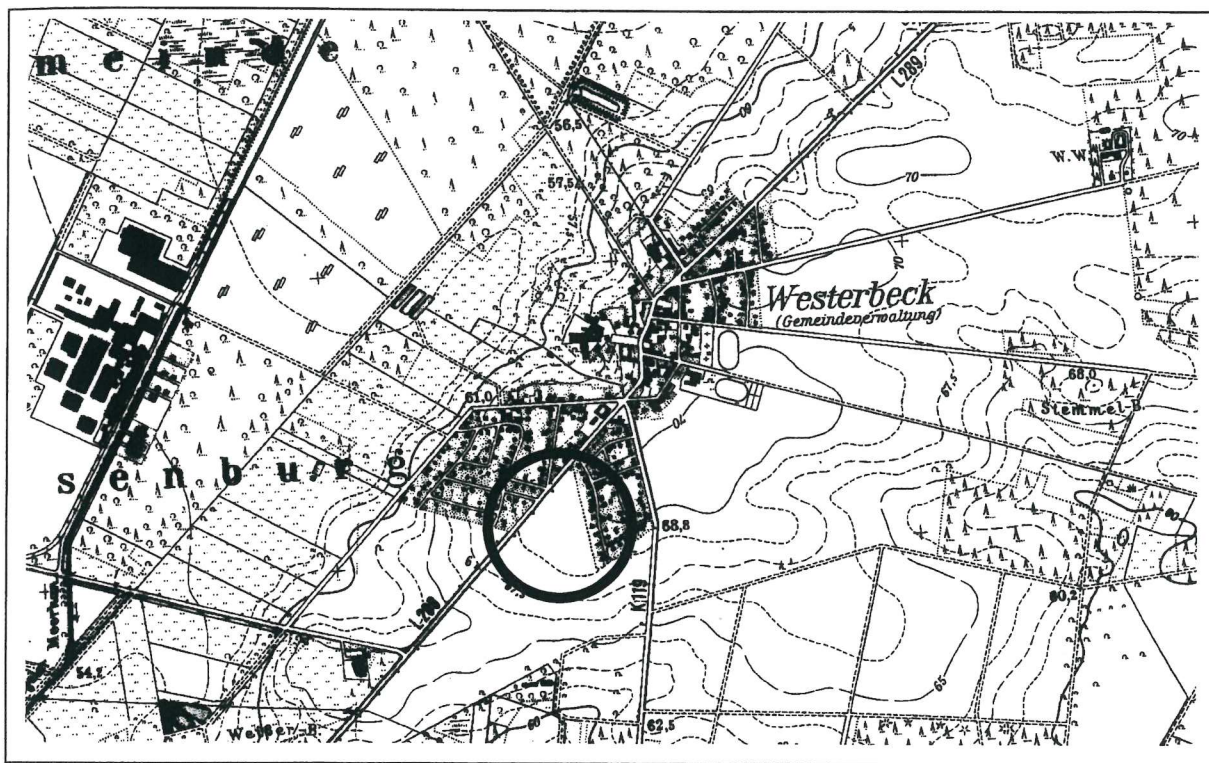
**HINTER DEN GRASHÖFEN
2. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN



Auftrag: 2003-8013
Gemarkung: Westerbeck
Flur: 3
Maststab 1:500
DIPL.-ING. ULRICH ERDMANN
Königsplatz 15
38518 GIFHORN
Angemeldet im September 2003
nach Gesetz, VI

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEN GRASHÖFEN", 2. 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

2003

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT; BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;
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 PLANAUFGESTELLUNG; 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	7
2.5 BRANDSCHUTZ	7
3.0 UMWELTBELANGE	7
3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE	7
3.2 IMMISSIONSSCHUTZ	8
3.3 BODENSCHUTZ	8
4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
5.0 ABLAUF DES PLANAUFGESTELLUNGSVERFAHRENS	9
6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	10
7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	10
8.0 VERFAHRENSVERMERK	10

BEGRÜNDUNG

Stand: § 10 (3) BauGB Lü/Mü

zum Bebauungsplan "Hinter den Grashöfen", 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Grashöfen" ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Dieser ist für die betreffenden Flächen mit dem Stand der 6. Änderung wirksam.

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

Gleichzeitig ist die Änderung selbstverständlich auch aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinter den Grashöfen" entwickelt.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Hinter den Grashöfen" 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 ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan (Urfassung) festgesetzten öffentlichen Grünanlage nunmehr zu Baugrundstücken umgeplant. Damit wird zum einen eine maßvolle Nachverdichtung und damit 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 2. Änderung betrifft einen Teilbereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Flächenfestsetzungen. Sie ist in diesem Sinne aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt. Da der Flächennutzungsplan für den Gesamtbereich eine Wohnbauentwicklung vorsieht, ist auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

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

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes der vorliegenden Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hiermit wird ein Teil des bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage überplanten Bereiches nunmehr für die innerörtliche Nachverdichtung in Anspruch genommen.

Die getroffene Festsetzung orientiert sich am in der Umgebung vorhandenen Bestand, der sich ebenfalls als allgemeines Wohngebiet darstellt. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bei

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

maximal zulässiger Eingeschossigkeit ein etwas geringerer Wert als auf den angrenzenden bebauten Flächen vorgegeben. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, daß es sich bei den jetzt überplanten Flächen um einen ehemaligen Freiraum zwischen den bereits bebauten Straßenzügen handelt, der im Hinblick auf seine Lage nur maßvoll verdichtet werden soll.

Ungeachtet dessen sind zukünftig auf den neuen Baugrundstücken ausreichend Spielräume gegeben, um neue Gebäude, die sich auch in den Charakter der Umgebung einfügen können, zu errichten.

Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie der getroffenen Festsetzung, daß nur jeweils zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind und der differenziert ausgearbeiteten Lage der Baugrenzen wird dem Umstand Rechnung getragen, daß sowohl für die neuen Bauherren als auch für die angrenzend bereits vorhandenen Wohngebäude ein ausreichend dimensionierter und sinnvoller Nachbarschaftsabstand gewährleistet ist.

Am Westrand des Plangeltungsbereiches wird ein bisher als öffentliche Wegefläche festgesetzter Bereich nunmehr als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dieser Weg zukünftig nicht mehr benötigt wird. In diesem Zusammenhang sind hier die Baugrenzen an die neue Situation angepaßt. Für die Eigentümer bestehender Grundstücke ergeben sich hieraus jedoch keine negativen Rechtsfolgen. Es ist lediglich zukünftig möglich, die ehemaligen Wegeflächen zu erwerben und in bereits bestehende Grundstücke zu integrieren.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Zur Erschließung des Plangebietes wird ein teilweise bereits vorhandener öffentlicher Fußweg weiter ausgebaut, so daß hier eine 5,5 m breite Straßenverkehrsfläche entsteht, an deren Ende sich eine für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendeeinrichtung befindet. Durch diese "Sackgasse" ist die separate Erschließung des Plangebietes unabhängig von dem vorhandenen Straßensystem gewährleistet. Lediglich ein Grundstück im Süden wird von der bestehenden Straße "Hinter den Grashöfen" aus erschlossen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Für die Neubebauung werden die privaten Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Im neu herzustellenden öffentlichen Straßenraum der Stichstraße werden zukünftig im Rahmen des "verkehrsberuhigten" Ausbaus als Mischverkehrsfläche zudem Stellplätze im öffentlichen Straßenraum möglich sein. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung treten im Hinblick auf die zu beachtenden Belange der Kinder keine wesentlich geänderten Bedingungen ein. Der im Norden des Änderungsbereiches festgesetzte Kinderspielplatz ist mit rd. 780 m² Größe ausreichend dimensioniert, um den Anforderungen zu entsprechen. Zudem ist er aus

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

dem gesamten Baugebiet auf näheren Wegen und in angemessener Entfernung erreichbar.

2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Wesentliche Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung treten durch die vorliegende Änderung nicht auf. Die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie sind in den bisher ausgebauten Straßenzügen vorhanden und müssen lediglich in die neu zu bauende Erschließungsstraße für den Änderungsbereich hinein verlängert werden. Von hier aus sind die entsprechenden Hausanschlüsse herzustellen. Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt. Anfallendes Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation an den Vorfluter abgegeben.

2.5 BRANDSCHUTZ

Für die Belange des Brandschutzes treten gegenüber der rechtskräftigen Planung ebenfalls keine wesentlich geänderten Bedingungen auf. Es ist lediglich in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr zu regeln, ob und inwieweit für den Änderungsbereich zusätzliche Hydranten oder Wasserversorgungseinrichtungen herzustellen sind. Die Erreichbarkeit der neu zu bildenden Grundstücke für die Feuerwehr ist durch die geplante Erschließungsanlage gewährleistet.

3.0 UMWELTBELANGE

3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hinter den Grashöfen" wird eine Gesamtfläche von rd. 0,53 ha überplant. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine als Parkanlage intensiv genutzte Fläche mit befestigten Wegen, Volleyballfeld und Kinderspieleinrichtungen. Teile des Geltungsbereiches sind bereits derzeit als Wegeflächen (360 m²) bzw. als allgemeines Wohngebiet WA (350 m²) festgesetzt. Mit den neuen Festsetzungen wird es möglich insgesamt rd. 0,08 ha Straßenverkehrsfläche herzustellen. Dieser stehen rd. 0,04 ha bereits jetzt bestehender Wege gegenüber. Daneben wird auf rd. 0,33 ha nunmehr ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 neu festgesetzt.

Die ursprünglich festgesetzte Parkanlage ist als intensiv gepflegte Grünfläche im Hinblick auf Naturnähe, Artenvielfalt etc. nicht grundsätzlich anders zu bewerten als das nunmehr festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, so daß eine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Situation nicht anzunehmen ist. Gleichzeitig wird durch eine entsprechende versiegelungsbezogene Festsetzung dafür Sorge getragen, daß gegenüber dem jetzigen planungsrechtlichen Zustand zu-

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

sätzlich zulässige bzw. vorzunehmende Versiegelungen entsprechend durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den betroffenen Grundstücken auszugleichen sind.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen geht die Gemeinde davon aus, daß zusätzliche externe Maßnahmen für den Ausgleich nicht erforderlich werden. Dies wird auch damit begründet, daß durch die Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstlage die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert und damit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auch dem Minimierungsgrundsatz Rechnung getragen wird. Auf die detaillierte Abhandlung der Eingriffsregelung wird daher hier verzichtet.

3.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit überwiegender Wohnnutzung in der direkten Umgebung sind Immissionsprobleme nicht zu erwarten.

3.3 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 1 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 nach bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht bestehen. Zum einen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und auch in seiner näheren Umgebung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Zum anderen war der gesamte Bereich bereits langfristig als Ackerfläche in Nutzung. Durch eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung 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 Regelungen dieser Verordnung und 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 nichtbepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Boden und Abfall

Der **Landkreis Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 06.11.2003 aus seiner Sicht als untere Abfallbehörde folgende Hinweise:

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters befindet sich keine Altablagerung im o. a. Plangebiet. Es bestehen dahingehend keine Bedenken gegen die eingereichten Plan-Unterlagen.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüche in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u. U. weitere Betrachtungen oder Nachweise notwendig. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

Abfallrechtliche Stellungnahme/ Müllabfuhr

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

5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand als Auslegung bei der Gemeinde vom 03.09.2003 bis 19.09.2003 statt. Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/ Öffentliche Auslegung

Aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik wurden das Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gemeinsam parallel durchgeführt. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gleichzeitig von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt. Diese wurde vom 16.10.2003 bis 17.11.2003 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die eine Ergänzung der Begründung zur Folge hatten. Anregungen oder Hinweise von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Die im Rahmen des Planverfahrens vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB gemacht. Teilweise führte dies zu Ergänzungen der Begründung, wie oben angeführt.

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

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

6.0 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.

7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung der Stichstraße sowie die Ergänzung des vorhandenen öffentlichen Leitungsnetzes zur Ver- und Entsorgung durchzuführen. Daneben ist der Kinderspielplatz in dem dafür vorgesehenen Teilbereich neu herzustellen. Darüber hinaus ist die Erstellung von Hausanschlüssen erforderlich.

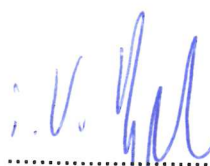
Das gesamte Plangebiet wird in einem Zuge erschlossen. Die entstehenden Kosten werden vollständig umgelegt.

8.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 16.10.2003 bis 17.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 16.12.2003 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 08. Jan. 2004


.....
(Bürgermeister)

