

**Planunterlage**  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom 25.09.90 Az.: A3-36/90  
 Maßstab 1:1000  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung Westerbeck Flur 3  
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche  
 Zwecke gestattet (§ 12 Abs. 4 Nr. 4 Vermessungs- und Kataster-  
 gesetz vom 2. Juli 1985 - Nr. 01/81 S. 187); dazu gehören  
 auch Zwecke der Bauplanung.

**PLANUNGS- AUFKLÄRUNG (PlanzV 90)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 04 GRUNDFLÄCHENZAHL
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, zwingend, s. textliche Festsetzung Ziff. 10

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise
- a ABWEICHENDE BAUWEISE, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
- BAULINIE, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
- BAUGRENZE

**VERKEHRSLÄCHEN**

- STRAßENVERKEHRSLÄCHEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSWEG, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
- SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

TRAFO

**GRÜNFLÄCHEN**

- GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
- PARKANLAGE, PRIVAT, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
- PARKANLAGE, ÖFFENTLICH
- SPIELPLATZ, ÖFFENTLICH

**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. 8

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 9
- UMGRENZUNG VON GARAGENHÖFEN UND -FAHRTEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 9
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES HIER: IMMISSIONSSCHUTZWALL, s. textliche Festsetzung Ziff. 11

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. 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.
2. In Baugebieten mit der festgesetzten abweichenden Bauweise "a" sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
3. Die Baulinien dürfen ausnahmsweise im Bereich von Treppenhäusern oder Loggien in einer max. Breite von 4,50 m und einer max. Tiefe von 1,00 m überschritten werden, sofern sie nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen und die gesetzlichen Mindestabstände eingehalten werden. Die Baulinien sind über ihre gesamte Länge, ohne Lücken, zu bebauen.
4. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gilt:  
Je angefangene 200 qm Fläche ist gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB mind. 1 baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Linde, im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mind. 2 qm betragen.
5. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen sind unzulässig:  
a) Stellplätze und Garagen  
b) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedigungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
6. Für die privaten Grünflächen gilt:  
a) Der vorhandene Baumbestand ist gem. § 9 (1) Ziff. 25b BauGB zu erhalten.  
b) Je 100 qm Fläche ist gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB mind. 1 baumartiges Gehölz wie Eberesche, Spitzahorn, Birke, Linde, Esche, Kiefer zu pflanzen. Dies gilt nicht für Flächen, deren vorhandener Baumbestand die Forderungen des Pflanzgebotes bereits erfüllt.
7. Als Ausgleichsmaßnahme für Flächenversiegelungen sind je angefangene 100 qm versiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubb Baum der unter Ziff. 8b) der textl. Festsetzung genannten Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25b + Abs. 6 BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes Pflanzgebot:  
a) Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn und Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind arteneinig in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.  
b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Birke, Linde, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche, sowie hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.  
c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
9. a) Im Bereich der ausgewiesenen Garagenflächen ist gem. § 9 (1) Ziff. 25a + b BauGB je 6 Garagen ein großkroniger Laubb Baum wie Eberesche, Birke, Linde zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.  
b) Im Bereich von Garagenhöfen und -zufahrten gilt gem. § 9 (1) Ziff. 20, 1. Alternative BauGB folgendes:  
Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Mineralgemisch oder breitflügig verlegtem Pflaster. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern betrieblich bedingte Zwecke dagegenstehen.
10. Im Baugebiet mit der festgesetzten "zwingend zweigeschossigen Bauweise" sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur in der von der Landesstraße abgewandten Gebäudefront zulässig. Pro Wohneinheit ist max. eine Ausnahme zulässig. Voraussetzung hierfür ist die Ausföhrung von passiven Schallschutzmaßnahmen für dieses Bauteil gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der von der Landesstraße ausgehenden Immissionen. (54 - 62 dB(A) tags bzw. 44 - 52 dB(A) nachts). vgl. Schallschutztechnisches Gutachten Bonk, Maire, Hoppmann.
11. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die Errichtung eines Erdwalles als Immissions- oder Sichtschutzwall zulässig. Der Wall ist mit einheimischen Gehölzen, wie im Pflanzgebot textl. Festsetzung Ziff. 8 angegeben, zu bepflanzen. (Vergl. auch Schallschutztechnisches Gutachten Ing. Büro Bonk/Maire/Hoppmann.)

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

Sassenburg, den 13.04.95  
 h. Hiltner (Bürgermeister) (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 11.05.95  
 (Stadtdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.05.1995 bis 11.06.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 11.05.95  
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.05.1995 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2 Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 14.03.95  
 (Stadtdirektor)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Büro für Stadtplanung  
 Bohlweg 1 Ruf 16061  
 3300 Braunschweig  
 Braunschweig, den 14.03.95

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.1995 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom 14.03.1995 bis 14.04.1995 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sassenburg, den 14.03.95  
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 13.04.95  
 (Stadtdirektor)

Der Bebauungsplan ist damit am 13.04.1995 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 26. Sep. 1995  
 (Stadtdirektor)

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn am 19.04.95 gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Gifhorn hat am 18.07.1995 (Az.: 690-01/2095 f.) erklärt, daß er unter Auflagen/Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 18.07.1995  
 (Landkreis)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 21 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den 02.08.1995  
 (Stadtdirektor)

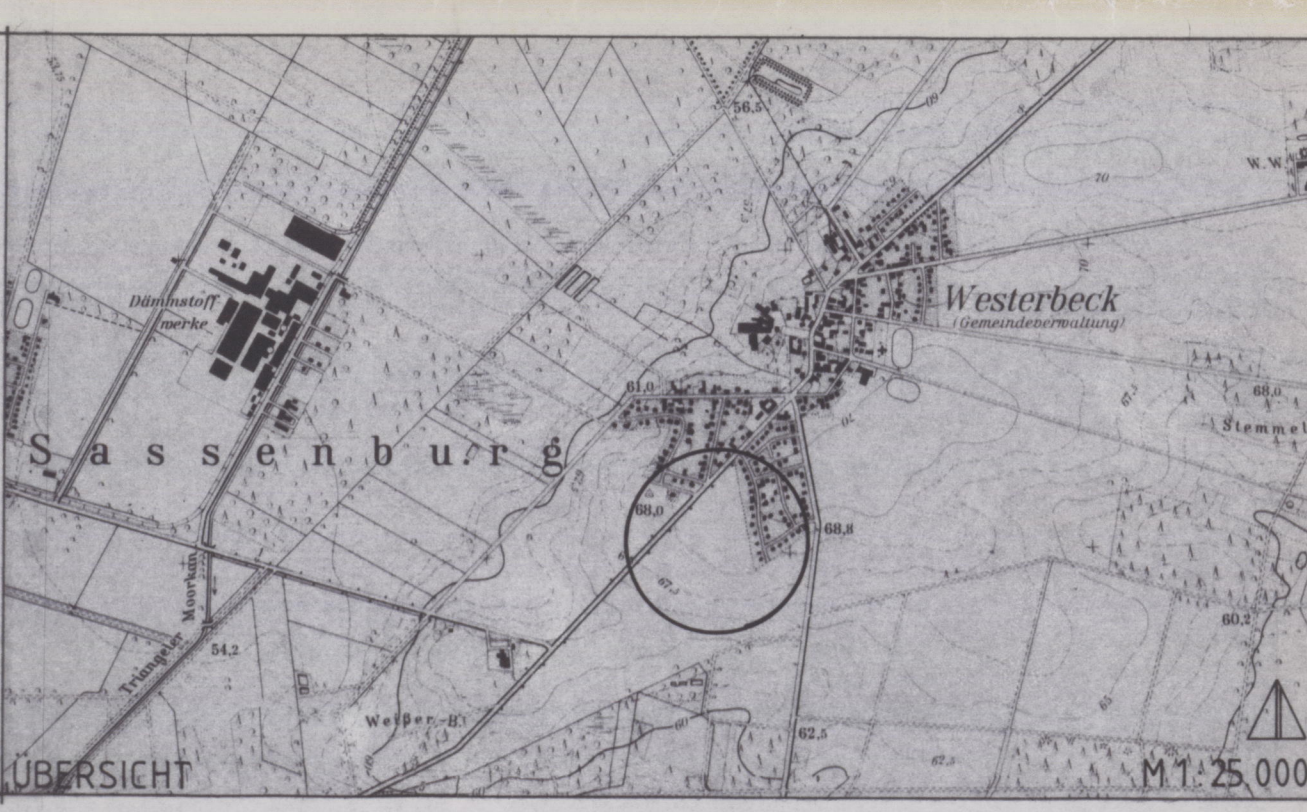
Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den 04.08.1995  
 (Stadtdirektor)

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

Sassenburg, den 04.08.1995  
 (Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am 04.08.1995 genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 04.08.1995 beigetreten.



DIE AUFLAGEN/MAßGABEN DER ANZEIGENVERFÜHRUNG SIND IN DIESER PLANFASSUNG ENTHALTEN

**GEMEINDE SASSENBURG**  
**ORTSTEIL WESTERBECK**

**HINTER DEN GRASHÖFEN**

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

**BEBAUUNGSPLAN**

AV  
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 Braunschweig



**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "HINTER DEN GRASHÖFEN"  
GEMEINDE SASSENBURG, ORTSCHAFT WESTERBECK, LANDKREIS GIFHORN**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG**

**1993/95**

---

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;  
M. CRONE, G. WINNER; A. MANGANO, K. MÜLLER**

**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 Landkreises Gifhorn <sup>2)</sup> wird die Gemeinde Sassenburg 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.

Über die normalen grundzentralen Funktionen hinaus hat die Gemeinde Sassenburg zudem die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG. Zu diesem Zweck sind über den eigenen Bedarf hinaus vorrangig Anlagen und Einrichtungen zu sichern, die auch für die außerhalb des direkten Einzugs-

---

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

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn 1985

gebietes wohnenden, Erholungssuchenden ein attraktives Ziel darstellen. 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 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 bedauerlicherweise inzwischen keinen Haltepunkt mehr. Im gesamten Gemeindegebiet leben derzeit rd. 7.825 Einwohner.

Die Ortschaft Westerbeck liegt im Zentrum des Südteils des Gemeindegebietes. Westerbeck ist Zentralort und Verwaltungssitz der Gemeinde Sassenburg. 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 aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg entwickelt, die sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet. Die für die vorliegende Planung erforderliche Ersatzmaßnahme wird auf einer Fläche vorgenommen, die im Rahmen der ebenfalls parallel entwickelten 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ausgewiesen wird.



## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um im Zentralort der Gemeinde Sassenburg der ständig steigenden Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken gerecht zu werden. Derzeit gibt es in Westerbeck praktisch keine bebaubaren Grundstücksflächen mehr. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung die Ortslage Westerbeck an ihrem Südrand - nördlich der L 289 befindet sich bereits eine Bebauung im Bereich Am Mühlenberg/Baukelsfeld - arrondiert.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### - Baugebiete

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan folgend wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich auch an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wird das Maß der Nutzung mit einer eingeschossigen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Begründet wird dies zum einen mit der bereits in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung im Bereich Breslauer Straße sowie mit der Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung im Anschluß an die angrenzende freie Landschaft. Da für das vorgesehene Baugebiet bestimmte Wohnformen bevorzugt werden sollen, wird zusätzlich festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Im Nordosten des Plangeltungsbereiches wird entlang der Landesstraße ein Bereich festgesetzt in dem bei einer Grundflächenzahl von ebenfalls 0,4 eine zweigeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben wird. Darüber hinaus wird hier die Bauweise mit abweichend festgesetzt, um hier Gebäude über 50 m Länge zulassen zu können. Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien genau bestimmt. Diese Festsetzungen werden damit begründet, daß an dieser Stelle zum einen der Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau für den Ortsteil Westerbeck gedeckt werden soll und zum anderen hier durch besondere Stellungen der baulichen Anlagen (siehe Baulinien) nach den Vorschlägen und Maßgaben des schalltechnischen Gutachtens eine Abschirmwirkung für das gesamte Baugebiet erreicht werden soll.

Die Maßstäblichkeit gegenüber der angrenzenden Bebauung wird mit der zweigeschossigen Bauweise an dieser Stelle gewahrt. Weitere Vollgeschosse wären an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.



### - Verkehrsflächen

#### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Anbindung des neuen Wohngebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße 289. Zur inneren Erschließung ist eine Wohnsammelstraße mit mehreren Nebenstraßen geplant. Darüber hinaus sind mehrere Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt, die als fußläufige Zuwegung zu der zentralen Parkanlage erforderlich sind.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Die Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, daß den Belangen des ruhenden Verkehrs durch die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus im Verhältnis Wohneinheiten : Parkplätzen = 2 : 1 Rechnung getragen werden kann. Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser ist davon auszugehen, daß Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein werden.

Im Bereich der vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung sind die Flächen für Garagen innerhalb der betroffenen Grundstücke explizit festgesetzt.

### - Grünflächen

Innerhalb des neuen Baugebietes werden mehrere Grünflächen festgesetzt. Zum einen wird am westlichen Rand des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die neben der Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Ackerfläche die Funktion hat eine, jetzt im Plangebiet vorhandene, zu verlegende Beregnungsleitung aufzunehmen. Im Zentrum des Plangeltungsbereiches wird im westlichen Teil eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz festgesetzt. Hier soll eine zentrale Parkanlage als Erholungsbereich für das gesamte Baugebiet entstehen, in die ein Kinderspielplatz integriert wird. Am Nordrand des Plangebietes wird im Bereich der zwingend zweigeschossigen Bebauung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Hier soll eine den Geschoßbauten zugeordnete Parkfläche, die auch der Abschirmung der Gebäude gegenüber der Straße dient, entstehen.

### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für das gesamte Baugebiet ist davon auszugehen, daß für Kleinkinder (0 - 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden können. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist im Bereich der zentral gelegenen Grünanlage die Einrichtung eines ausreichend dimensionierten Spielplatzes vorgesehen.



### - Grünordnung und Landespflege

Das gesamte Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme einer Ahornallee an der Landesstraße am Nordrand des Plangeltungsbereiches finden sich im gesamten Plangebiet keinerlei Gehölze, Heckenstrukturen oder sonstige wertvolle Biotoptypen. Der gesamte Bereich ist damit von sehr geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Informationen kann davon ausgegangen werden, daß die Planung grundsätzlich realisierbar ist. Ungeachtet dessen wird durch die Planung ein Eingriff im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes bzw. der Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG vorbereitet. Durch die zu erwartenden Versiegelungen (Bebauung und Straßen) sind u.a. das Bodenleben, die Grundwasserneubildung und die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet betroffen. Die Gemeinde Sassenburg geht jedoch nach eingehender Prüfung und unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfs davon aus, daß der Eingriff größtenteils innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgleichbar ist. Zu diesem Zweck trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen. Um sicherzustellen, daß auch für im Rahmen der Regelung der Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Versiegelung auf den Grundstücken in Anspruch genommenen Flächen ein Ersatz geschaffen werden kann, wird eine Fläche für Ersatzmaßnahmen festgelegt. Diese wird im Zuge der parallelaufenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde planrechtlich abgesichert. Darüber hinaus erfolgt eine Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Sassenburg, um sicherzustellen, daß die entsprechenden Maßnahmen im Zuge der Realisierung des Baugebietes "Hinter den Grashöfen" durchgeführt werden. Die Ersatzmaßnahme sieht vor, auf einer Fläche von rd. 1,2 ha im Bereich einer ehemaligen Bodenentnahmestelle die derzeit keinen Bewuchs aufweist nunmehr einen standortgerechten Laubmischwald aufzuforsten.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelungen im öffentlichen Bereich (Straßen- und Wegebau) sind im öffentlichen Straßenraum Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus wird am Westrand des Plangebietes ein extensiv zu pflegender Grünstreifen angelegt. Als weitere Maßnahme ist die Herstellung der Parkanlage anzusehen.

Im Bereich der privaten Grundstücke sind neben den am West- und Südrand des Plangebietes festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Hecken großkronige Laubbäume heimischer Arten zu pflanzen.

Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung ist neben den zu pflanzenden Einzelbäumen festgesetzt, daß am Nordrand eine Parkanlage zwischen den zukünftig zu errichtenden Gebäuden und der Straße herzustellen ist. Darüber hinaus sind zusätzliche Pflanzungen je 6 Garagen vorzunehmen. Für Garagenzufahrten (gesamtes Baugebiet) und Garagenhöfe (Bereich der zweigeschossigen Bebauung) gilt, daß die Oberfläche von Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten ist.



In der folgenden Flächenbilanz sind die einzelnen Flächen und ihre jeweils vorgesehene Nutzung zum besseren Verständnis nochmals einzeln aufgelistet.

Gesamtfläche: rd. 11,5 ha

versiegelte oder versiegelbare Flächen:

Straßen und Wege:	rd. 1 ha	
Bauflächen:	rd. 5 ha	(Grundflächenzahl 0,4 + evtl. Überschreitung im Sinne der BauN-VO; Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen)

nicht versiegelte Flächen:

Parks öffentl. und privat:	rd. 0,7 ha
anzupflanzende Hecken:	rd. 0,5 ha
Lärmschutzwall als Grünanlage:	rd. 0,5 ha
Hausgärten:	rd. 3,8 ha

Flächen für Ersatzmaßnahmen:

zu pflanzender Laubmischwald rd. 1,2 ha

Ausgleichsmaßnahmen:

Pflanzung von ca. 51 Großbäumen als Straßenbäume im Zuge des Straßenbaus.

Pflanzung von je 1 Laubbaum pro angefangene 100 qm versiegelter Grundstücksfläche.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahme ist bereits im Vorfeld vom Eigentümer der Fläche mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der Art und Anzahl der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes sowie der vorgesehenen Ersatzmaßnahme geht die Gemeinde davon aus, daß der Eingriff insgesamt kompensiert werden kann und weitere Maßnahmen in diesem Zusammenhang nicht erforderlich werden.

- Immissionsschutz

Ein Teil des Plangebietes wird durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Dieser geht von der am Nordrand des Plangebietes vorbeiführenden Landesstraße 289 aus. Um die hier erkennbare Problematik ausreichend zu berücksichtigen wurde planbegleitend eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Dieses Gutachten wird Bestandteil dieser Begründung.



Lt. vorliegendem Gutachten werden die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete erheblich sowie die Richtwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten. Als möglich Lösungsansätze werden hier im Gutachten folgende Varianten genannt:

- Einhaltung der nach den errechneten Immissionsbelastungen erforderlichen Mindestabstände zur Straße
- Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße 289 mit einer größeren Überstandslänge nach Westen
- Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Westen sowie Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in dem westlich angrenzenden Streckenabschnitt, danach eine geschlossene zweigeschossige Bebauung mit Festsetzung über die Lage von Lüftungsöffnungen von Wohn- und Schlafräumen.

Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Varianten erscheint eine Mischung zwischen Lärmschutzwall und geschlossener zweigeschossiger Bebauung für das vorliegende Baugebiet am sinnvollsten.

Aus diesem Grunde wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgelegt, die Gebäude werden über Baulinien so plaziert, daß die einzelnen Gebäudeteile überlappen und somit eine geschlossene Gebäudefront gegenüber der Landesstraße entsteht. Darüber hinaus werden die Garagen in der Abstandsfläche zwischen Gebäuden und Straße angeordnet. Den Abschluß gegenüber der Landesstraße bildet eine Grünfläche in Gestalt einer Parkanlage. Über Festsetzungen wird geregelt, daß Wohn- und Schlafräume ihre Belüftungselemente (Fenster) lediglich an der straßenabgewandten Seite erhalten dürfen. Damit wird gewährleistet, daß in Richtung Straße lediglich Funktionsräume errichtet werden können. In diesen sind jedoch höhere Immissionsbelastungen zulässig als in Wohn- und Schlafräumen. Darüber hinaus erfüllen die heutigen Baumaterialien ohnehin die schalltechnischen Anforderungen, so daß innerhalb der Räume bei geschlossenen Fenstern die Orientierungswerte eingehalten werden können. Je Wohneinheit wird von dieser Regelung eine Ausnahme zugelassen, dabei muß jedoch das entsprechende Außenbauteil (Fenster) passiven Schallschutz gem. DIN 4109 entsprechend der vorhandenen Lärmbelastungen ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Ziff. 10, bzw. Gutachten).

Aufgrund der vom Schallgutachter aufgezeigten Möglichkeiten geht die Gemeinde Sassenburg davon aus, daß eine Bebauung in der vorgetragenen Form realisierbar ist. Hierbei ist auch berücksichtigt worden, daß für eine derartige Form der Bebauung (Geschoßwohnungen) ebenfalls im Gemeindegebiet eine Nachfrage besteht.

Im Nordwesten des Baugebietes wird eine Fläche festgesetzt, auf der nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens ein Lärmschutzwall als zu bepflanzender Erdwall festgelegt wird. Im Zuge der Realisierung ist hier eine parkartige öffentliche Grünfläche auf der Wallanlage vorgesehen. Mit



den insgesamt getroffenen Maßnahmen ist eine Bebauung hinter den entsprechenden Einrichtungen (Lärmschutzwall, geschlossene Bebauung) unter Wahrung der im WA erforderlichen Orientierungswerte möglich.

Die im Gutachten zusätzlich genannten Voraussetzungen - z. B. Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze, Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit außerhalb der Ortschaft - sind im Zuge der Planbearbeitung von der Gemeinde mit dem Straßenbauamt abgestimmt worden. Danach kommt eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze nicht in Frage. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes wird jedoch beim Ausbau der entsprechenden Kreuzung mit der Landesstraße (höhen-gleiche Kreuzung mit der Straße "Im Flassroden") die Ortsdurchfahrtsgrenze dergestalt verlegt, daß sie dann westlich dieser Kreuzung festgesetzt ist. Desweiteren werden entsprechend konstruierte Abbiegespuren und Aufstellflächen in die Straßenführung einzuarbeiten sein. Beide Maßnahmen dienen zur ordnungsgemäßen Abwicklung des ein- und ausfahrenden Verkehrs in die vorhandenen bzw. neuen Baugebiete. Darüber hinaus ist als Nebeneffekt hierdurch auch eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit (optische Verengung der Fahrbahn durch beispielsweise Fahrbahnteiler) zu erwarten.

#### - Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie werden für den Anschluß des Baugebietes entsprechend ausgebaut. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet. Die Abwässer werden zukünftig der neuen zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt werden. Für einzelne vor der Fertigstellung dieser Anlage realisierte Bauvorhaben ist der übergangsweise Anschluß an die derzeitige Westerbecker Kläreinrichtung vorgesehen. Sollte dies nicht möglich sein, sind DIN-gerechte Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung zu erstellen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

#### - Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der freiwilligen Feuerwehr geregelt.



## 1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - 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.



## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 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.

### **Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 07.12.94**

Gegen die mir mit Schreiben vom 04.11.1994 vorgelegten geänderten Planungsunterlagen haben ich als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

#### Abfallbeseitigung

Die mit meiner Stellungnahme vom 01.02.1994 geäußerten Anregungen bleiben weiterhin bestehen.

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

#### **Begründung:**

Auf die mit Schreiben vom 01.02.1994 gegebenen Anregungen des Landkreises Gifhorns bezüglich der Abfallbeseitigung erfolgten bereits Hinweise in der Begründung, zur Beachtung bei der Realisierung. Dabei wurde sowohl auf die Altablagerungsstandorte als auch auf die Hinweise zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung eingegangen. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang aus der Sicht der Gemeinde derzeit nicht erforderlich.

#### Land- und Forstwirtschaft

Den Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Hannover sowie des Nieders. Landvolkverbandes (siehe S. 10 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf) wird sich inhaltlich angeschlossen.



**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der Hinweis des Landkreises wird ebenso wie die Hinweise der Landwirtschaftskammer Hannover und des Nds. Landvolkes zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ein Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

**Begründung:**

Die Tatsache, daß auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen Landwirtschaft betrieben wird ist der Gemeinde Sassenburg bekannt. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt mit Zustimmung bzw. auf Wunsch der betreffenden Landwirte. Es ist daher davon auszugehen, daß Konflikte zukünftig aufgrund der vorhandenen Eigentums- und Interessenlage nicht auftreten werden. Unabhängig davon wird die Gemeinde zukünftig Bauwillige darauf hinweisen, daß landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet angrenzen und daß von diesen eine Beeinträchtigung durch Geruch, Staub und Lärm ausgehen kann. Weitere Maßnahmen sind hier aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Sonstige Hinweise

Die mit meiner Stellungnahme vom 01.02.1994 unter Punkt 4 und 6 gegebenen sonstigen Hinweise sind bislang nicht berücksichtigt worden. Da sie der Rechtseindeutigkeit der Planunterlage dienen, erhalte ich sie weiterhin aufrecht.

Des weiteren wird festgestellt, daß in den textlichen Festsetzungen Ziffer 10 und 11 das schalltechnische Gutachten Bonk, Maire, Hoppmann als Vergleich herangezogen wird. Bei Anzeige des Bebauungsplanes ist daher dieses schalltechnische Gutachten als Bestandteil der Begründung vorzulegen.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der Hinweis auf die Regelungen des § 213 BauGB bei Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Ziff. 25b wird in der Begründung redaktionell ergänzt. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens wird das schalltechnische Gutachten den Unterlagen beigelegt. Auf die Stellungnahme erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung.

**Begründung:**

Der Hinweis auf die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB für den Fall der Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB dient der Rechtseindeutigkeit der Planfestsetzungen und wird daher ergänzt.



Die textliche Festsetzung Ziff. 9b (Punkt 6 der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 01.02.1994) wird beibehalten, da sie eine für den Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet notwendige Maßnahme festsetzt. Sie findet ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, "soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können", ... und ist somit rechtlich abgesichert.

Die Beifügung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Anzeige des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Nachvollziehbarkeit der schalltechnischen Schutzvorgaben zu gewährleisten und wird daher zur Vervollständigung der Unterlagen vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, des Schallschutzes, des Planungsrechtes sowie der Belange Dritter werden die redaktionellen Ergänzungen vorgenommen, die Planfestsetzungen werden beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

#### **Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 02.11.94**

Nachdem meine Bedenken und Anregungen aus den Vorabstimmungen im o.a. Bebauungsplan berücksichtigt wurden, stimme ich diesem in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Abschließend weise ich nochmals darauf hin, daß vor Erteilung der ersten Einzelbaugenehmigung im o.a. Baugebiet die verkehrliche Erschließung hergestellt sein muß.

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Der Hinweis des Straßenbauamtes Wolfenbüttel wird zur Beachtung bei der Realisierung in die Begründung aufgenommen.

#### **Begründung:**

Der Gemeinde Sassenburg ist bekannt, daß zum Beginn baulicher Maßnahmen im Plangebiet die Erschließung gesichert sein muß. Sie wird die entsprechenden Arbeiten im erforderlichen Umfang rechtzeitig durchführen, bzw. in Auftrag geben. Um dies zusätzlich zu dokumentieren erfolgt ein Hinweis auf diesen Umstand in der Begründung zum Bebauungsplan.



#### **Wasserverband Gifhorn, Stellungnahme vom 11.11.94**

Gegen die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Wasserverbandes keine Bedenken. Auf das Schreiben vom 08.12.1993 des Wasserverbandes wird verwiesen.

#### **Wasserverband Gifhorn, Stellungnahme vom 08.12.93**

Gegen die Festsetzung des o.a. Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Wasserverbandes keine grundsätzlichen Bedenken.

Über das Grundstück verläuft eine Hauptversorgungsleitung. Die in diesem Bereich geplanten Straßen sind in der Lage der Wasserleitung angepaßt worden. Allerdings würde bei Beibehaltung der Grundstückstiefe an der östlichen Grenze die Wasserleitung in der Straßenmitte verlaufen. Bei einem Grenzabstand der Wasserleitung von 1,20 m müßte die Grundstückstiefe von derzeit festgeschriebenen 35,00 m auf entweder 37,50 m oder 32,70 m verändert werden.

Vor Vermessungsbeginn bitte ich mir Nachricht zu geben, damit die genaue Lage der Wasserleitung vor Ort markiert werden kann.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war zwischen Landesstraße und der parallel verlaufenden Siedlungsstraße ein Fußweg im Bereich der dort verlaufenden Wasserleitung geplant, der nun entfallen ist. Für die Wasserleitung ist es deshalb erforderlich ein Leitungsrecht einzutragen. Die Bebauung an dieser Stelle darf nicht über die Wasserleitungstrasse geführt werden.

Im beiliegendem Planausschnitt habe ich die Wasserleitungen eingetragen und farbig markiert. Die Festschreibung des Leitungsrechtes kann entweder nach Variante A, oder nach Variante B, je nach Festlegung der Bebauungsgrenzen, erfolgen. Bei der Variante B entfallen die Kosten für die Umlegung der Wasserleitung in Höhe von ca. 5.000,00 DM.

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Auf die Belange des Wasserverbandes Gifhorn erfolgte bereits ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.



**Begründung:**

Die Gemeinde Sassenburg hat durch den Hinweis in der Begründung bereits deutlich gemacht, daß sie die Interessen des Wasserverbandes im erforderlichen Umfang berücksichtigen wird. Darüber hinaus bestehen zwischen der Gemeinde dem betroffenen Landwirt und dem Wasserverband bereits seit längerem Kontakte zur Frage der im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen. Die erforderlichen Abstimmungen werden in jedem Fall im Zuge der Realisierung rechtzeitig vorgenommen.

**Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 21.11.94**

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird zu dem Plan wie folgt Stellung genommen:

Den vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde nicht abgeholfen. Der Plan berührt wesentlich landwirtschaftliche Belange. Er hat diese zu beachten, sonst entspricht er nicht dem § 1 BauGB.

**Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 08.02.94**

Zu der o.g. Bauleitplanung wird aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wie folgt Stellung genommen:

Die Bauleitplanung berührt wesentlich landwirtschaftliche Belange. Sie beachtet diese ungenügend. Es werden Bedenken erhoben.

Im einzelnen:

Grundsätzlich sollte nochmals geprüft werden, ob in Westerbeck ein gesicherter Bedarf für solch umfangreiche Baulandausweisungen besteht.

Der Ausweisung eines Grünstreifens am westlichen Plangebietsrand wird zugestimmt. Auf dem Grünstreifen sollte eine drei bis fünfzeilige Schutzpflanzung vorgesehen werden, welche als Schutz vor Immissionen aus der Landwirtschaft (Geruch, Staub, Lärm) anzusehen ist. Dieser Grünstreifen sollte allerdings östlich der Grenze des westlich angrenzenden Flurstücks 189/1 liegen und nicht in dieses hineinragen. Die Planform des Flurstücks 189/1 würde sich sonst verschlechtern.

Sollte das Baugebiet nach Süden hin abgeschlossen sein, so wäre auch hier eine fachgerechte Schutzpflanzung vorzusehen.

Das Oberflächenwasser soll nach den Planunterlagen in vorhandene Vorfluter eingeleitet werden. Aus unserer Sicht müßte es in Westerbeck, bei den dort vorhandenen sandigen Böden möglich sein, Oberflächenwasser



auf den Grundstücken versickern zu lassen. So würden vorhandene Vorfluter nicht weiter belastet.

Sollten Vorfluter trotzdem in Anspruch genommen werden, wäre zu prüfen ob sie in der Lage sind, das Oberflächenwasser jederzeit schadlos abzuführen.

Wir bitten ferner, Bauwillige auf die Bewirtschaftung von angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen hinzuweisen. Die möglichen Emissionen durch die Bewirtschaftung der Flächen (Geruch, Staub, Lärm) wären von ihnen zu dulden.

Berücksichtigen Sie die o.g. Punkte bitte noch bei Ihrer Planung.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

**Begründung:**

Für die neu auszuweisenden Bauplätze besteht bereits seit längerer Zeit eine erhebliche Nachfrage in der Gemeinde Sassenburg, so daß die Ausweisung von Bauflächen dringend erforderlich wird.

Unabhängig davon ist die gesamte Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen mit den betroffenen Landwirten vor Ort abgesprochen bzw. geht auf deren Initiative zurück. Die Anregung der Landwirtschaftskammer hinsichtlich der Anlage von Pflanzstreifen wurde in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt, so daß weitere Maßnahmen hierzu nicht erforderlich sind. Im Hinblick auf den Grünstreifen muß gesagt werden, daß dieser zur Aufnahme der in Abstimmung mit dem zuständigen Beregnungsverband (Abstimmung ist bereits erfolgt) umzulegenden Beregnungsleitung, die derzeit noch das Plangebiet durchquert, vorgesehen ist. Aus diesem Grunde ist eine Bepflanzung auf diesem Streifen nicht möglich. Die Inanspruchnahme des angrenzenden Schrages in diesem Bereich ist ebenso mit dem zuständigen Landwirt abgestimmt.

Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung ist inzwischen vorgesehen, südlich des Plangeltungsbereiches ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen. Diese Anlage wird ebenfalls in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten und unter Einholung der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erfolgen. Eine Belastung der vorhandenen Vorfluter über das derzeitige Maß hinaus wird damit ausgeschlossen.



Auf die Tatsache, daß landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet angrenzen, wird die Gemeinde zukünftig Bauwillige hinweisen. Zu diesem Zweck dient auch ein Hinweis auf diese Anregung in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, der Wasserwirtschaft sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

#### **OPD TELEKOM, Stellungnahme vom 04.11.94**

Unsere Stellungnahme vom 28.12.1993 zur o.a. Planung gilt unverändert weiter.

#### **OPD TELEKOM, Stellungnahme vom 28.12.93**

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.  
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, 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.

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

#### **Begründung:**

Auf die Belange der Telekom erfolgte bereits ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind aus der Sicht der Gemeinde hierzu nicht erforderlich.

#### **DRITTE:**

#### **I. und E. Reichert für Anlieger lt. Liste, Stellungnahme vom 15.12.94**

Wir, die Unterzeichneten, sind Eigentümer diverser Grundstücke, die an das o.g. Baugebiet angrenzen.

Nachdem wir den Bebauungsplan eingesehen und uns von Ihrem Mitarbeiter haben erläutern lassen, wollen wir mit diesem Schreiben unsere Bedenken vorbringen.



Auf Unverständnis stößt bei uns die Entscheidung des Bauausschusses, in einem Neubaugebiet mit umliegenden Einfamilienhäusern zweigeschoßige Wohngebäude mit bis zu 12 Einheiten zu errichten.

Das Argument, dies geschehe aus Gründen des Lärmschutzes, erscheint uns nicht schlüssig. Nach unserer Meinung gibt es sicherlich Alternativen die sich besser in das dörfliche Bild einpassen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. ...

Abschließend möchten wir den Bauausschuß auffordern, seine Entscheidung nochmals im Sinne - "Unser Dorf soll schöner werden" - zu überdenken.

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

#### **Begründung:**

Die Gemeinde Sassenburg geht grundsätzlich davon aus, daß sich eine zweigeschossige Bebauung, wie sie in der Ortschaft Westerbeck durchaus derzeit schon vorhanden ist, ohne weiteres in den städtebaulichen Zusammenhang einordnen läßt. Darüber hinaus handelt es sich hier nicht um die Errichtung mehrerer zweigeschossiger Gebäude, sondern lediglich um einen, in seinen Umrissen genau festgelegten Gebäudekomplex. Hiermit schafft die Gemeinde die Möglichkeit, in Zeiten verhältnismäßig großer Wohnungsnot die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes zuzulassen. Damit wird in der Ortschaft Westerbeck die Nachfrage nach dieser Wohnform mittelfristig abgedeckt.

Unabhängig von den vorgenannten Gründen wäre nach eingehender Prüfung der im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens gemachten Aussagen als Alternative die Errichtung eines 3,5 - 4 m hohen Lärmschutzwalles erforderlich geworden. Nach Einschätzung der Gemeinde würde sich eine derartige Einrichtung wesentlich schlechter in das städtebauliche Gefüge der Ortschaft Westerbeck einfügen als der nunmehr geplante zweigeschossige Gebäudekomplex. Die städtebauliche Einordnung ist darüber hinaus durch die Orientierung der Gebäudestellung parallel zur Landesstraße 289 und die im Bebauungsplan festgesetzte Anlage einer Parkanlage auf den zu diesen Gebäude gehörenden Freiflächen gewährleistet. Zu den angrenzenden bereits bebauten Grundstücken sind gem. Bebauungsplan die untergeordneten (und damit niedrigeren) Nebenanlagen (Garagen) anzuordnen, so daß zwischen den eigentlichen Gebäuden und den bebauten Grundstücken ein erheblicher Abstand besteht.



Unter Berücksichtigung der vorgenannten Tatsachen sieht die Gemeinde die gewählte Alternative (Geschoßwohnungsbau) als die städtebaulich geeignetere an und hält an dieser Festsetzung fest.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, des Verkehrs, des Lärmschutzes, des Ortsbildes und der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Bedingt durch konstruktive Erfordernisse mußte nach dem Verfahren der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mehrmals eine Korrektur von Maßen im Bereich der Einmündung der zukünftigen Erschließungsstraße in die Landesstraße 289 vorgenommen werden. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planungen nicht berührten, wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen. Stattdessen wurde im Rahmen einer zweimaligen Beteiligung gemäß § 13 (1) BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Straßenbauamt Wolfenbüttel) und den betroffenen Dritten (Grundstückseigentümer) jeweils Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In beiden Verfahrensschritten wurden keine Bedenken vorgebracht, so daß eine Abwägung hierzu nicht erforderlich wurde.

#### 2.4 BESONN

- Umlegung
- Grenzregulierung
- Enteignung

<sup>\*)</sup> Diese Maßnahmen nicht zu erreichen



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

---

### 2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

---

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### 2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

---

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Herstellung durch die Gemeinde Sassenburg ist vorgesehen.

### 2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

---

- Umlegung <sup>3)</sup>
- Grenzregelung <sup>3)</sup>
- Enteignung <sup>3)</sup>

---

<sup>3)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.



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

---

#### **3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen (innere Erschließung)

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

#### **3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)**

---

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

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die inneren Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Die Grünflächen und der Kinderspielplatz sind anzulegen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen bzw. zu ergänzenden Kanal der Gemeinde Sassenburg eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet.

### **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Die Gemeinde wird die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herstellen. Hierfür werden Kosten entstehen. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden 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.



## KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

**BAUGEBIET: "HINTER DEN GRASHÖFEN", OT Westerbeck, Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn**

---

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. DM	330.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	2.980.000,00
Gesamtkosten		rd. DM	3.310.000,00

---

3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	3.310.000,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	2.979.000,00
	Anteil der Gemeinde	rd. DM	331.000,00

---

4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	1.010.000,00



Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 17.11.1994..... bis 19.12.1994..... öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 23.02.1995..... durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 13.04.95.....

*H. Lülkescot*

(Bürgermeister)



*[Handwritten signature]*

(Gemeindedirektor)