

Angefertigt im März 1998
 Auftragsnr. 96032
 Gemarkung Westerbeck
 Flur 3
 Maßstab 1:1000
 DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 1531/5678 - Telefax 1531/5639
 38518 GIFHORN

Planzeicherklärung

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schulzentrum siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Verkehrsflächen

- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

- Elektrizität (Trafo-Station)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 20-kV/0,4-kV Kabel, unterirdisch

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- zu erhaltende Bäume siehe textliche Festsetzung Nr. 2 d.

Sonstige Planzeichen

- SI Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Sichtdreieck von gleicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Nachrichtlich
 Bauverbotszone gem. § 24 des Nds. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 93 und der L 289

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ ist die Errichtung von Schulgebäuden, die der Grund- und Hauptschule sowie der Orientierungstufe dienen, in 2-geschossiger, von der offenen Bauweise abweichender Bauweise (d.h. es sind auch Gebäude über 50 m Länge erlaubt) zulässig. Außerdem ist die Errichtung von Nebeneinrichtungen wie z.B. Hausmeisterwohnhaus mit Nebenanlagen, die erforderlichen überdachten Stellplätze und Garagen sowie die Errichtung einer Turnhalle mit den dazugehörigen Außensportanlagen und die Nutzung der Restfläche als Schulhof bzw. Spielplatz für die Schüler während der Pausen zulässig.
2. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 a. Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher. (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauwahlhilfe).
 b. Für die Bäume sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 c. Bei den Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 d. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Präambel

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Dagegen ist im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegentlich zur Stellungnahme bis zum

Sassenburg, den 05. Jan. 1999
 Bürgermeisterin (Siegel) Gemeindefriedrich

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 05. Jan. 1999
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.08.1989, Nds. GVBl. S. 245). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.11.1998). 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.

Githorn, den 24.11.98
 (Unterschrift) Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
 Öffentlich best. Verm.-Ing. Architekt - Stadtplaner
 Am Allerkanal 6
 38518 Githorn

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Githorn, den 24.11.98
 Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
 Architekt - Stadtplaner
 Am Allerkanal 6
 38518 Githorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 05. Jan. 1999
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die ersetzte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 05. Jan. 1999
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Dagegen ist im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegentlich zur Stellungnahme bis zum

Sassenburg, den 05. Jan. 1999
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

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

Sassenburg, den 05. Jan. 1999
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ausgeführten Auflagen/ Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht.

Githorn, den 24.11.98
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan/ die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. 199/1997 für den Landkreis Githorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Sassenburg, den 05. Jan. 1999
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

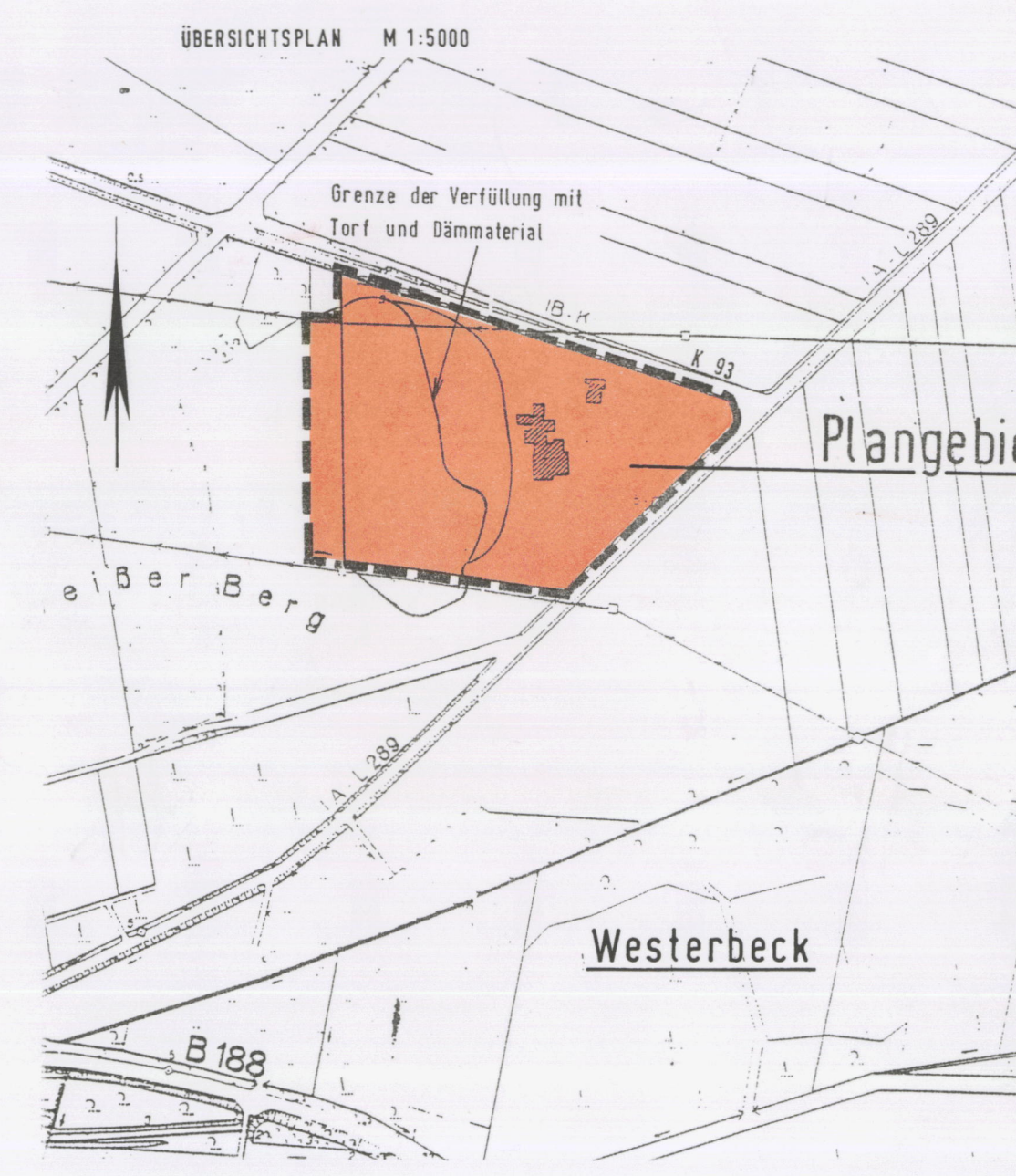
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den 23. Feb. 2000
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

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

Githorn, den 23. Feb. 2000
 Gemeindefriedrich Bürgermeisterin



Gemeinde Sassenburg
 Ortschaft Westerbeck

Bebauungsplan
 „Schulzentrum“

Urschrift

Maßstab 1:1.000	Dipl.-Ing. Waldemar Goltz Architekt - Stadtplaner 38518 Githorn	Datum: 29.06.1998 geändert: 18.11.1998
--------------------	--	--

URSCHRIFT DER BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Schulzentrum**“ in der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Westerbeck, Landkreis Gifhorn

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Sassenburg ist eine Einheitsgemeinde, die aus den Ortschaften Dannenbüttel, Grußendorf, Neudorf-Platendorf, Stüde, Triangel und Westerbeck besteht. Nach den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 1994 ist die Gemeinde Sassenburg dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig, das am 01.09.1996 in Kraft getreten ist, übernommen.

Die Gemeinde Sassenburg ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch Grünlandnutzung. Eine große Anzahl der Bevölkerung findet ihren Arbeitsplatz im nahegelegenen Volkswagenwerk in Wolfsburg, in dem im Nordosten der Ortschaft gelegenen Industriestandort (Dämmstoffwerk und Spanplattenwerk) sowie in Gifhorn. Die Ortschaft Westerbeck, in deren Gemarkung das Schulzentrum bereits vorhanden ist, ist über die K 93 und K 119 sowie die L 289 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Autobahnanschluß besteht in Wolfsburg an die A 39.

Die Gemeinde Sassenburg hat zur Zeit ca. 9.000 Einwohner.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg als „Schulzentrum“ dargestellt. Damit wird durch die Gemeinde das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Der Schulstandort der „Sassenburg-Schule“ ist vor ca. 20 Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Neugliederung der Gemeinden im Landkreis Gifhorn für den Bereich der Gemeinde Sassenburg ausgewählt worden. Bisher wurden die dort vorgenommenen baulichen Maßnahmen ohne verbindliche Bauleitplanung realisiert. Nunmehr hat die Gemeinde die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für dieses Schulzentrum zu schaffen. Dabei wird zunächst nur der Bereich durch einen Bebauungsplan abgedeckt, der sich bereits grundstücksmäßig im Eigentum der Gemeinde Sassenburg befindet und wo z.Z. auch die schulische Nutzung bereits vorhanden ist bzw. durch einen Erweiterungsbau realisiert werden soll. An diesem Schulstandort soll zum einen die Grundschule (1. Bauabschnitt - bereits vorhanden), die Hauptschule und Orientierungsstufe (2. Bauabschnitt - bereits vorhanden) sowie eine Turnhalle mit den erforderlichen Außensporteinrichtungen (3. Bauabschnitt - noch in Planung) und das Hausmeisterwohnhaus mit Nebenanlagen (1. Bauabschnitt - bereits vorhanden) planungsrechtlich abgesichert werden.

Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Nach landesplanerischen Zielvorgaben hat die Gemeinde Sassenburg als Grundzentrum für die „grundzentrale Versorgung“ der Bevölkerung, die ihr nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt, Sorge zu tragen. Dazu gehört unter anderem auch die Sicherung der schulischen Versorgung. Vor ca. 20 Jahren wurde als geeigneter Standort dieser schulischen Einrichtung der Gemeinde Sassenburg die „Gemarkungslage weißer Berg“ in der Gemarkung Westerbeck festgelegt. Es entstand seinerzeit das Schulzentrum „Sassenburg“. Bisher wurden an dieser Stelle die Grundschüler unterrichtet. Nunmehr wird auch die Aufgabe als Träger der Orientierungsstufe durch die Gemeinde Sassenburg wahrgenommen. Dem trägt die Gemeinde Sassenburg Rechnung, indem sie einen entsprechenden Erweiterungsbau realisiert hat. Bisher sind die baulichen Anlagen unter dem Aspekt der sonstigen Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich genehmigt worden. Grundlage hierfür war lediglich die wirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde kommt daher mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis). Insbesondere sind auch im Rahmen dieses Bebauungsplanes die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Durch Änderung des Baugesetzbuches ist die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB durch die Gemeinde im Bauleitplanverfahren abzuhandeln.

1.3 Planinhalt/Begründung (Fläche für Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - Schulzentrum)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg ist für den künftigen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ dargestellt. Die Gemeinde kommt daher ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach und stellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches den verbindlichen Bebauungsplan auf, der aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird (§ 8 Abs. 2 BauGB). Dabei ist davon auszugehen, daß der Bedarf für die Unterrichtung der Schüler sich weiterentwickelt hat. Bei Entstehung dieses Schulzentrums war zunächst nur eine Grund- und Hauptschule vorgesehen. Nunmehr wird durch den 2. Bauabschnitt auch eine Orientierungsstufe realisiert. Die Festsetzungen für diesen Bebauungsplan sehen daher die Festsetzungen vor: „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schulzentrum“. Im einzelnen wird die Zweckbestimmung dieser Gemeinbedarfsfläche wie folgt geregelt: Zulässig ist die Errichtung von Schulgebäuden, die der Grund- und Hauptschule sowie der Orientierungsstufe dienen. Darüber hinaus sind die für die Hauptnutzung dieser Gemeinbedarfsfläche erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Dazu gehört u.a. das Hausmeisterwohnhaus mit Nebenanlagen, die erforderlichen Stellplätze sowie die Errichtung einer Turnhalle mit den dazugehörigen Außensportanlagen und die Nutzung der Restfläche als Schulhof bzw. Spielplatz für die Schüler während der Pausen. Die Gebäude sollen in zweigeschossiger, offener Bauweise errichtet werden. Da Schulgebäude jedoch

länger als 50 m sind, wird hier eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise dahingehend geregelt, daß auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Damit ist gewährleistet, daß alle schulischen Einrichtungen einschl. der Wegeflächen, Spielbereiche und Stellplätze ausreichend auf diesem Grundstück untergebracht werden können. Bei der Festlegung der GRZ von 0,4 wurde gleichzeitig berücksichtigt, daß innerhalb des Plangeltungsbereiches Ausgleichsmaßnahmen nach den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen erforderlich werden. Diese dafür erforderlichen Flächen werden im Randbereich des Plangeltungsbereiches auf dem Schulgrundstück untergebracht.

- Verkehrsflächen

Das bereits vorhandene Schulzentrum ist über die Landesstraße 289 und die Kreisstraße 93 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt in einem im Bebauungsplan festgesetzten Bereich von der K 93 aus. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, da die innere Erschließung des Schulzentrums nach dem entsprechenden Bedarf erfolgt. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, daß genügend Zufahrts- und Anfahrtswege für Rettungsfahrzeuge freigehalten werden. Das trifft insbesondere auch zu für die geplante Turnhalle mit den dazugehörigen Außensportanlagen. Eine öffentliche Nutzung des Schulzentrums ist z.Z. noch nicht vorgesehen. Dies kann sich jedoch ändern, wenn die Turnhalle errichtet worden ist. Dabei ist dann zu beachten, daß auch hier außerhalb des Schulbetriebes die Zufahrtsmöglichkeiten innerhalb des Schulgrundstückes zu den Sporteinrichtungen gegeben sein müssen.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Die häuslichen Abfälle sowie Papierabfälle und Bioabfälle werden gesondert in Containern gesammelt. Sie werden durch die vom Landkreis Gifhorn beauftragte Firma entsorgt. Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Brauchwasser, elektrische Energie und Erdgas vorgesehen.

Die häuslichen Abwässer werden über die Trennkanalisation der Gemeinde Sassenburg der zentralen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt. Das auf dem Grundstück des Schulzentrums anfallende Oberflächenwasser sollte auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind für den Nachweis der Versickerungsmöglichkeiten die Hinweise aus den Arbeitsblättern der ATV zu beachten. Außerdem sollte das Oberflächenwasser für gärtnerische Zwecke auf dem Grundstück verwendet werden.

- Brandschutz

Die notwendigen Einrichtungen für den vorbeugenden Brandschutz für das Schulzentrum sind mit dem Gemeindebrandmeister und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn einvernehmlich herzustellen.

Grünflächen

Der gesamte Bereich des Schulzentrums kann, außer den Flächen, die bereits bebaut sind bzw. durch Wege beansprucht werden, als gärtnerisch intensiv genutzte „Scherrasenfläche“ angesehen werden. In den verschiedenen Bereichen, speziell im nordöstlichen Plangeltungsbereich, sind Baumgruppen vorhanden, die jedoch zum großen Teil nicht heimisch und auch nicht standortgerecht sind. Hier sollte in Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt werden, welche Gehölzarten angepflanzt werden sollen. Dabei ist gerade im nordöstlichen Bereich darauf zu achten, daß im Einmündungsbereich der K 93 in die Landesstraße ein entsprechendes Sichtfeld freizuhalten ist. Hier könnten nur hochstämmige Einzelbäume angepflanzt werden mit einem Kronenansatz, der nicht unter 2,50 m über der Fahrbahnoberkante der Landesstraßen liegen darf. Darüber hinaus könnten hier zur grünordnerischen Gestaltung Bodendecker Verwendung finden, oder es würde hier eine Rasenmischung angelegt, die höchstens zweimal im Jahr gemäht werden muß.

- Landschaftspflege/Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in den Naturhaushalt gem. § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Das trifft insbesondere für die Bereiche zu, die bisher weder durch Wegepflasterungen noch Überbauung schon versiegelt worden sind. Bezüglich der Eingriffsregelungen für den 2. Bauabschnitt, der sich z.Z. im Rohbau befindet, war festgelegt worden, daß eine Fläche von 2.700 qm innerhalb des Bereiches des Schulzentrums mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde angelegt werden muß, damit der Ausgleich für den 2. Bauabschnitt hergestellt wird. Im Bebauungsplanentwurf ist entlang der Landesstraße (resultierend auch durch die hier festzusetzende Bauverbotszone) und entlang der übrigen Grenzen des Geltungsbereiches eine Pflanzbindungsfläche in einer Breite von 10 bzw. 20 m vorgesehen. Diese Pflanzbindung beinhaltet eine Fläche von ca. 10.000 qm. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes wird bei einer Gesamtfläche von ca. 45.000 qm eine maximal zulässige Überbauung (GRZ = 0,4) von ca. 18.000 qm entstehen. Nach den Empfehlungen des Nieders. Landesamtes für Ökologie ist der Ausgleich etwa im Verhältnis 1 : 0,3 herzustellen. Das bedeutet, daß für den durch die gemeindliche Planung vorbereitete Eingriff eine Ausgleichsfläche von ca. 5.400 m² erforderlich wird. Die Gesamtfläche der für die Pflanzbindung vorgesehenen Bereiche beträgt ca. 10.000 qm. Darüber hinaus werden durch Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des restlichen Schulzentrumsbereiches (in Form von Einzelbäumen und Buschgruppen) zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt. Im Bebauungsplan werden dafür entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Durch diese von der Gemeinde im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen wird nach Auffassung der Gemeinde der durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt, auch wenn sie als nachhaltig angesehen werden müssen, ausgeglichen.

Altlasten

Auf dem Gelände - siehe dazu anliegenden Lageplan - ist eine Altlast vorhanden. Untersuchungen haben ergeben, daß aus dem Bestand der Altlasten keine Gefährdungen für die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zu erwarten sind. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im übrigen zum Bestandteil der

undung. Eine zusätzliche Gefährdung durch eine evtl. bestehende Altlast innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Gemeinde nicht bekannt. Eine weitere Abschätzung des Gefährdungspotentials über das, was durch Untersuchungen bekannt ist, ist daher nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat am 15.01.1997 den Auftrag zur Erkundung der Untergrundverunreinigung im Bereich der geplanten Turnhalle an die GGU Braunschweig erteilt. Aus dem Untersuchungsergebnis ist folgendes abzulesen:

Im Zuge der Planungen zum Bau der Turnhalle der Sassenburgschule bei Westerbeck wurde die im Planungsbereich liegende Altablagerung erkundet.

Die Untersuchungen ergaben einen Bodenaufbau aus Sanden über Geschiebelehm. Der obere Bereich der Sande ist im Planungsgebiet durch rund 1,5 m bis 2,0 m mächtige Auffüllungen aus verbrannten Materialien (Dämmstoffplatten) ersetzt.

Der Grundwasserspiegel befand sich zum Untersuchungszeitpunkt (April 1997) etwa im Bereich der geplanten Sohle der Turnhalle und etwa im Bereich der Unterkante der Auffüllungen des Untersuchungsgebietes.

Die Bodenluft wird durch die aufgefüllten Materialien leicht mit Methan und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) belastet. Lokal wurden in der Bodenluft hohe Schwefelwasserstoffgehalte ermittelt.

Das Grundwasser wird einerseits durch deponietypische anorganische Inhaltsstoffe (Bor, Sulfat, etc.) und andererseits durch organische Substanzen (CKW) belastet. Die Ursache der Grundwasserbelastung liegt in den Auffüllungen des Untersuchungsgebietes.

Analysen der Auffüllungen ergaben eine leichte Belastung durch PAK und Mineralölkohlenwasserstoffe. Daneben wurden in einer Mischprobe deutlich erhöhte CKW - Gehalte ermittelt.

Maßnahmen ergeben sich für eine Wasserhaltung während des Baubetriebes (Reinigung oder Ableitung ins Schmutzwassernetz) und für den anfallenden Bodenaushub (Verbringung in eine Bodenreinigungsanlage oder Deponie).

Aufgrund des vorliegenden Untersuchungsergebnisses ist mit der Abfallbehörde beim Landkreis Gifhorn vereinbart worden, daß der anfallende Bodenaushub beim Bau der Turnhalle auf die zentrale Mülldeponie des Landkreises Gifhorn in Wesendorf verbracht wird.

- Immissionsschutz

Durch den Verkehr auf der vorhandenen Landesstraße und der Kreisstraße ist nicht davon auszugehen, daß eine über das zulässige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der schulischen Nutzung angenommen werden muß. Im übrigen werden die Gebäude auch weit genug von der Landes- bzw. Kreisstraße entfernt errichtet und außerdem bei den hochbaulichen Maßnahmen die Lage der Räume so

...nt, daß von vornherein auch hinsichtlich des ausreichenden Abstandes keine
 ...ntrüchtigungen, die über das zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten sind.

1.4 Hinweise aus der Fachplanung

Finanzamt Gifhorn - vom 25.11.1996

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt in der Gemeinde Sassenburg keine Grundstücke.

Zur Prüfung, ob die Allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatshochbauamt Braunschweig II, Humboldtstraße 33, 38035 Braunschweig, in Verbindung zu treten.

Niedersächs. Landesamt für Bodenforschung - vom 27.11.1996

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den o.g. Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

Landwirtschaftskammer Hannover - vom 04.12.1996

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

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der Festsetzung von Anpflanzungen bitten wir unsere Hinweise in der Anlage „Hecken und Feldgehölze“ zu beachten.

Anlage:

Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze, die aus ldw./phytosanitärer Sicht nicht ausgewählt werden sollten

Bot. Name	Deutscher Name	Gefährdete Kulturen	Durch Krankheiten/ Schädlinge
Cotoneaster salicifolius/laevigata/eratereri	Mispelarten	Obstplantagen	Feuerbrand
Crataegus monogyna/carriovei	Weißdorn	Obstplantagen	Feuerbrand
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Zuckerrüben/Bohnen	Blattläuse (Viren/Saugschäden)
Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel	Apfelplantagen	Feuerbrand
Prunus serotina	Traubenkirsche	Hafer- und Kartoffeln	Blattläuse
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	Hafer/Kartoffeln	Haferkronenrost/ Blattläuse
Stranvaesia davidiana	Lorbeermispel	Obstplantagen	Feuerbrand
Vibumum opulus	Gem. Schneeball	Zuckerrüben/Bohnen/ Kartoffeln	Blattläuse (Viren/Saugschäden)

Die gesamte Fläche des Sichtdreieckes ist als extensives Grünland anzulegen und jährlich maximal zweimal zu mähen.

Zur Fläche für Gemeinbedarf

Es sind 6 Solitärgehölze (je 2 Stileichen, 2 Rotbuchen und 2 Linden) mit einem Stammumfang von mind. 10 bis 12 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, anzupflanzen.

Diese Ergänzungen ergeben sich aus der Begründung zum Bebauungsplan.

Abfallwirtschaftsamt

Bei der Erstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen ist generell auf das Vorhandensein möglicher Altablagerungsstandorte zu achten. Das Abwägungsgebot in der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch verlangt, daß in die gemeindliche Abwägung alle Belange eingestellt und ihrer Bedeutung entsprechend gewichtet werden, die nach der konkreten Sachlage in Betracht kommen. Gem. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch müssen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden; aus der Nutzung des Bodens darf keine Gefahr für die Nutzer entstehen.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch sind im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“). Die Kennzeichnung entbindet nicht von einer sachgerechten Abwägung, d.h. entscheidend in der Bauleitplanung ist die umfassende Prüfung und Entscheidung, ob die vorgesehene Nutzung mit der vorhandenen Bodenbelastung vereinbar ist.

Erlangt die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis von konkreten, möglicherweise erheblichen und damit gefährdenden Belastungen, so hat sie dem nachzugehen. Die betreffenden Flächen sind unter Berücksichtigung des Ermessensgrundsatzes auf das Vorhandensein von Bodenbelastungen, auf deren Ausmaß und auf den Gefährlichkeitsgrad der von der Bodenbelastung zu erwartenden Einwirkungen hin zu untersuchen.

Wird im Rahmen der Bauleitplanung ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vergeben, so hat die Kosten für das Gutachten grundsätzlich die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung zu tragen.

Im Rahmen der Beteiligung des Abfallwirtschaftsamtes am Baugenehmigungsverfahren für das Schulgebäude hat sich das Fachamt ausführlich zu der Problematik der Überbauung einer Altlastverdachtfläche geäußert.

Die Altablagerung wurde nach Absprache mit dem Landkreis im Auftrage der Gemeinde Sassenburg hinsichtlich

- a) der Abgrenzung nach Norden, Osten und Süden,

des Schichtenaufbaues,
der Beschaffenheit der Bodenluft

d) sowie der Grundwasserbeschaffenheit

untersucht.

Da der Schulbau mittlerweile errichtet wurde, beziehe ich mich im folgenden auf den geplanten Bau der Turnhalle.

In diesem Bereich sind im Rahmen der oben erwähnten Untersuchung Auffälligkeiten bekannt geworden, die weiteren Handlungsbedarf aufzeigen.

Die diesbezüglich in der Begründung zu obigem Bebauungsplan vertretene Auffassung der Gemeinde kann in weiten Teilen nicht gefolgt werden.

Die Bebauung eines Teilbereiches des zu überplanenden Geländes, auf dem Bodenluft mit erhöhten Kohlenwasserstoffgehalten (CKW) und Grundwasser mit einer LHKW-Belastung festgestellt wurde, stellt nicht den Stand der Technik dar.

Aus abfallrechtlicher Sicht kann dem B-Plan hinsichtlich des Baues der Turnhalle somit nur unter Auflagen zugestimmt werden:

Nebenbestimmungen

Für die nördlichen Bereiche der Altablagerung ist eine Gefährdungsabschätzung erforderlich, welche

- a) Art, Umfang und Ausmaß der Verunreinigung im nord-westlichen Teil der Altablagerung näher beschreibt,
- b) die möglichen Ursachen der Verunreinigung aufzeigt und
- c) Aussagen über eine mögliche Gefährdung für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung enthält.

Diese Untersuchungen sollten mit dem Abfallwirtschaftsamt des Landkreises Gifhorn frühzeitig abgestimmt werden. Mit der Durchführung der Untersuchung ist ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu beauftragen.

Des weiteren sind folgend aufgeführte Nebenbestimmungen notwendig:

1. Aus rein vorsorglichen und hygienischen Gesichtspunkten ist auf die Nutzung des Grundwassers als Trink- und Brauchwasser auf dem gesamten Plangebiet zu verzichten.
2. Der im Bereich der Auffüllung auszukoffernde Boden ist nach Absprache mit dem Landkreis Gifhorn und entsprechend den Technischen Regeln des LAGA-Papieres „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von

mineralischen Reststoffen/Abfällen“ zu behandeln. Ein zwangloses Umlagern des Bodens auf dem Plangelände ist zu unterlassen.

Auffüllungen, die nicht ausgekoffert werden, sind ausreichend mit natürlichem Boden abzudecken (im allgemeinen werden von der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn 30 cm natürlicher Boden als ausreichend angesehen) oder durch entsprechende Baumaßnahmen vor direktem Kontakt zu sichern.

4. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erlassenen Nebenbestimmungen des Abfallwirtschaftsamtes des Landkreises Gifhorn haben darüber hinaus weiterhin Bestand.

Untere Wasserbehörde
Land- und Forstwirtschaft
Abfallbeseitigung

Die vorgenannten Stellen haben keine Bedenken erhoben.

Hinweise:

Nach den Unterlagen und Wissen des Museums- und Heimatvereins sind in dem Bebauungsplanbereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten. Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sich einer der im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekanntzugeben.

Landelektrizität GmbH - vom 20.12.1996

Wir haben die o.a. öffentlich ausgelegten Planunterlagen aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft.

Der Geltungsbereich wird im Norden von unserer 20-kV-Freileitung überspannt.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sind im Bereich von Freileitungen Bau- und Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker (VDE 0210) einzuhalten.

Der Schutzstreifen bezüglich dieser Freileitung beträgt 5,5 m beiderseits der Leitung (jeweils gemessen ab Leitungsmittelachse, in der Anlage „rot“ eingezeichnet).

Bei Anpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens ist darauf zu achten, daß auch zukünftig zwischen den Anpflanzungen und den untersten Freileitungsseilen ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten ist. Dies hat zur Folge, daß hier nur niedrig wachsende Gehölze vorgesehen werden dürfen, die ggf. ausgeästet werden müssen.

Wir bitten Sie, den Schutzstreifen im Bebauungsplan aufzunehmen.

n bitten wir, für die vorhandene Trafostation (in der Anlage „blau“ bezeichnet) um Eintragung einer „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Bebauungsplan.

Im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzfläche befindet sich ein 0,4-kV-Kabel. Den z.Z. gültigen Kabelplan haben wir diesem Schreiben beigelegt. Die Leitungstrasse ist von tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Stadtwerke Wolfsburg AG - vom 06.10.1998

Stellungnahmen unserer Versorgungsabteilungen:

Stromversorgung/Fernwärmeversorgung/Trinkwasserversorgung

Gehört nicht zu unserem Versorgungsgebiet.

Vor Baubeginn sind unsere Bestandspläne einzusehen.

Informieren Sie bitte bei freigelegten Versorgungsleitungen:

Stromversorgung:	Herrn Sierszula	Tel. 1 89-2 25
Fernwärmeversorgung:	Herrn Springborn	Tel. 1 89-2 77
Trinkwasserversorgung:	Herrn Stackfleth	Tel. 1 89-2 83

Landelektrizität GmbH Fallersleben - vom 06.10.1998

Wir haben die o.a. erneut öffentlich ausgelegten Planunterlagen aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH geprüft.

Seit unserer Stellungnahme vom 20.12.1996 sind Veränderungen an unseren Versorgungsnetzen vorgenommen worden. Die ehemals den Geltungsbereich überspannende 20-kV-Freileitung wurde demontiert und kann daher zusammen mit dem Schutzstreifen aus dem Bebauungsplan-Entwurf herausgenommen werden. Parallel zur K 93 ist von unserer Trafostation bis zur L 289 ein 0,4-kV-Kabel innerhalb des Geltungsbereiches verlegt worden. Die z.Z. gültigen Bestandspläne haben wir als Anlage beigelegt.

Unsere Leitungstrassen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

Straßenbauamt Wolfenbüttel - vom 08.10.1998

Nachdem meine Bedenken und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 13.12.96, Az.: 31/21102-L 289 im o.a. Bebauungsplan berücksichtigt wurden, stimme ich diesem in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht grundsätzlich zu.

Ich weise aber darauf hin, daß für das neue Baugebiet seitens des Baulastträgers der Landesstraße 289 keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür übernommen werden.

enplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen. In meiner Stellungnahme aus dem Jahre 1996 angesprochene Radweg wurde scheinbar zeitlich erstellt.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen.

Landkreis Gifhorn – vom 16.10.1998

Abfallrechtliche Stellungnahme

Die von der Gemeinde Sassenburg im Bebauungsplan „Schulzentrum“ beschriebenen Nutzungsänderungen befinden sich auf einem Areal, welches in der Vergangenheit einer intensiven Nutzung unterlag. Nach den dem Landkreis vorliegenden Unterlagen wurde Erdreich u.a. als Füllboden vom nahegelegenen Dämmplattenwerk in Triangel entnommen. In der Zeit zwischen 1948 bis 1970 ist es dann zur Einlagerung verschiedenartiger Materialien sowie Böden, Hausmüll und Gartenabfällen gekommen.

Untersuchungen, die auf Wunsch des Landkreises vor und während der zwei Bauphasen (Bau der OS, Turnhallenbau) durchgeführt wurden bestätigen die o.a. Aktenlage.

So mußte das im Bereich der geplanten Turnhalle befindliche Erdreich auf Grund der Erkenntnisse zweier Gutachten (Ebeling 11.94 und GGU 6.97) in denen erhöhter CKW –Werte (chlorierte Kohlenwasserstoffverbindungen) im Grundwasser und Boden sowie erhöhter PAK – Werte (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffverbindungen) im Boden beschrieben wurden, ausgekoffert und entsorgt werden.

Da eine Verwendung des Materials (z.B. als Lärmschutzwall) wegen der hohen Schadstoffbelastung ausgeschlossen war stellte das Material Abfall zur Beseitigung dar. Nach Prüfung der Bodenanalysen durch den Landkreis Gifhorn konnte einer Annahme des Materials auf der Zentralen Entsorgungsanlage des Landkreises Gifhorn zugestimmt werden. Der vereinbarte Preis zur Annahme des Materials wich von dem üblichen Preis zur Deponierung ab und betrug mit 50 DM/t ca. die Hälfte des Preises einer Bodensanierung zzgl. Transportkosten. Die angelieferte Menge betrug ca. 5.200 t.

Entsprechend der Wünsche der Gemeinde Sassenburg richtete sich der Bereich der Auskoffierung des vorstehend beschriebenen Materials nach der beabsichtigten baulichen Nutzung. Die Auskoffierung stellt somit keine Sanierung der gesamten Altablagerung dar, sondern lediglich eines Teilbereiches, dessen umfangreiche Erkundung eine Sanierung rechtfertigte und dem, auf Grund seiner beabsichtigten Nutzung als Schulgebäude, ein erhöhter Schutzbedarf zukam. Mit Gutachten vom 05.10.1998 der GGU wird der Erfolg der Auskoffierung dokumentiert.

Es steht außer Frage, daß aus altlastenrelevanter Sicht die Sanierung der Teilfläche der Altablagerung neben dem primären Ziel der Vorsorge vor möglichen Gefahren für die Nutzer des Gebäudes auch eine Maßnahme zum Schutz des Boden und des Grundwassers darstellt. Um jedoch abschließend Aussagen über die Gefährdung von Schutzgütern durch die Altablagerung treffen zu können, ist es unerlässlich weitere Untersuchungen (Gefährdungsabschätzung) über die Ausdehnung der

Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Umlegung *
Grenzregelung *
Enteignung *

(* Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.)

3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind vordringlich die Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Eingriffs nach den naturschutzrechtlichen Regelungen sowie die innere Erschließung durchzuführen.

4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Die unter dem Kapitel 1.3 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind vordringlich durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt die Gemeinde. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist im Haushaltsplan der Gemeinde vorgesehen.

5.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 – 2. Halbsatz BauGB in der Zeit vom 30.09.1998 bis 14.10.1998 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung /Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 12.11.1998 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 05. Jan. 1999


(Gemeindedirektor)

