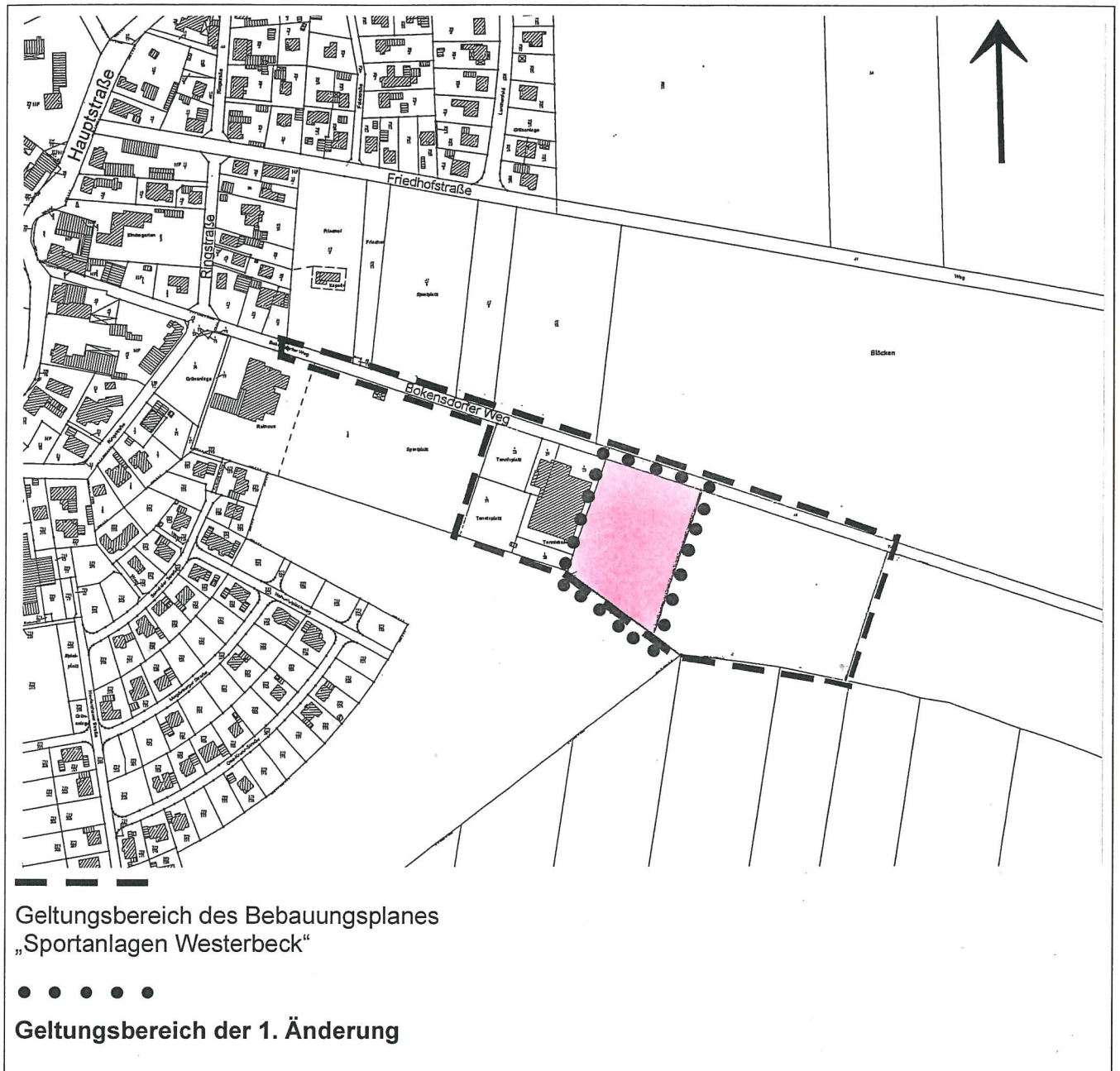


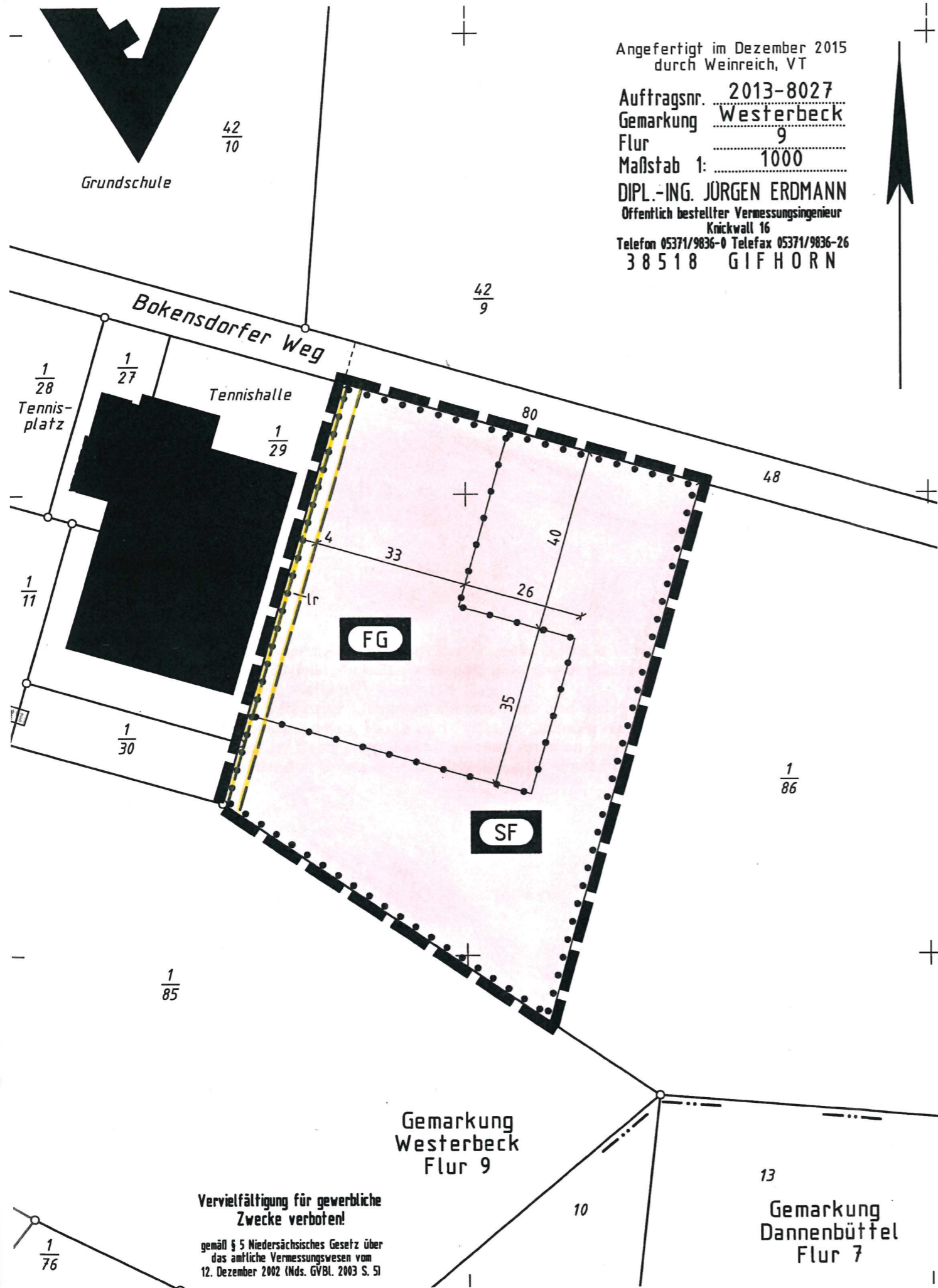
URSCHRIFT

Bebauungsplan „Sportanlagen Westerbeck“, 1. Änderung - vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) - Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage
- Verfahrensvermerke
- Begründung



Angefertigt im Dezember 2015
durch Weinreich, VT


Auftragsnr. 2013-8027
Gemarkung Westerbeck
Flur 9
Maßstab 1: 1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
3 8 5 1 8 G I F H O R N

Planzeichenerklärung (PlanZV)

(BauNVO 1990, PlanZV in der jeweils geltenden Fassung)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

 SF = Schul- und Freizeitsport
FG = Funktionsgebäude, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Sonstige Planzeichen

 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Begünstigter: örtliche Versorgungsträger

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

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

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Funktionsgebäude sind die Errichtung einer Sporthalle, eines Vereinsheims und die damit verknüpften Nutzungen sowie die erforderlichen Stellplätze zulässig
2. Zuwegungen und Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
3. Für die Nutzung der Sportanlagen gelten die Regelungen der 18. BImSchV für seltene Ereignisse. Danach kann es, auch durch die Nutzung von Lautsprecheranlagen, an maximal 18 Tagen / Nächten im Jahr zu Überschreitungen der zulässigen Höchstwerte nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 5 Abs. 5 Nr. 1 der 18. BImSchV von 60 dBA innerhalb der Ruhezeiten (sonntags von 13 – 15 Uhr) bzw. von 65 dBA außerhalb der Ruhezeiten kommen.

Gemeinde Sassenburg
Ortschaft Westerbeck

Bebauungsplan Urschrift
„Sportanlagen Westerbeck“
1. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 16.12.2015
geändert am: 02.02.2016

C·G·P Bauleitplanung GmbH

Vervielfältigung für gewerbliche
Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über
das amtliche Vermessungswesen vom
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 23.05.2016


Arms
Bürgermeister



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 23.05.2016


Arms
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/15). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 19.05.2016


Dipl. Ing. Jürgen Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 16.12.15

C·G·P
Bauleitplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.03.2016 bis 01.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 23.05.2016


Arms
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 23.05.2016


Arms
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.05.2016 im Amtsblatt Nr. 5/2016 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2016 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 02. Juni 2016


Arms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den 28. Juli 2017


Arms
Bürgermeister

Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Sportanlagen Westerbeck“, 1. Änderung
Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Westerbeck
- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
 - 1.01 Planungsanlass
 - 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.03 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
 - 1.04 Planungskonzeption
 - 1.05 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
 - 1.06 Geltungsbereich
 - 1.07 Rechtsgrundlagen

2. **Planinhalte**
 - 2.01 Erschließung
 - 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.03 Ver- und Entsorgung
 - 2.04 Altlasten
 - 2.05 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

3. **Kosten und Finanzierung**

4. **Hinweise aus der Fachplanung**

5. **Verfahrensvermerk**

1.0 Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Im B-Plan „Sportanlagen Westerbeck“ ist u.a. eine Fläche für die Errichtung einer Sporthalle, eines Vereinsheims und der damit verknüpften Nutzungen sowie die erforderlichen Stellplätze festgesetzt worden.

Im Gegensatz zu dem ursprünglichen Nutzungskonzept für den Neubau der Einfeldsporthalle mit Vereinsheim, welches als Grundlage für den B-Plan diente, gibt es Veränderungen aufgrund der nunmehr feststehenden Ausführungsplanung. Und zwar werden die geplanten Baumaßnahmen um rd. 23 m Richtung Osten über den im B-Plan „Sportanlagen Westerbeck“ mit der Zweckbestimmung Funktionsgebäude festgesetzten Bereich hinausgehen. Hierfür ist es erforderlich, dass der B-Plan entsprechend angepasst wird.

Alle übrigen getroffenen Festsetzungen bleiben unverändert.

Im B-Plan „Sportanlagen Westerbeck“ war ein Hinweis enthalten, dass das Plangebiet möglicherweise eine Beregnungsleitung des Beregnungsverbandes Westerbeck kreuzt. Zwischenzeitlich ist diese Leitung aufgenommen und verlegt worden, so dass ein Hinweis auf die Leitung entfallen kann.

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

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Hier sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, Flächen für den Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportanlagen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einhält.

1.03 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Sportlärm

Im Zusammenhang mit dem rechtswirksamen B-Plan „Sportanlagen Westerbeck“ wurden die die erwartenden Geräuschimmissionen durch den TÜV NORD Umweltschutz, Hannover, untersucht und bewertet. Die Untersuchungsergebnisse wurden im B-Plan berücksichtigt. Neue Erkenntnisse oder Erfordernisse ergeben sich durch die aktuelle Planung nicht, so dass keine weitergehenden Untersuchungen durchzuführen sind.

1.04 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des am 27.02.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Sportanlagen Westerbeck“ werden beibehalten.

1.05 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale Änderung handelt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

1.06 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Flächen im Osten der bebauten Ortslage. Er ist aus der vorliegenden Gebietsübersicht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.07 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.01 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen. Die Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Ziele der ursprünglichen Planung zur Ansiedlung neuer Sportplatzanlagen mit den damit verknüpften Nutzungen bleiben unverändert.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

Die Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Zufahrten, mit Ausnahme von Stellflächen, sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser z.B. entlang der voll versiegelten Flächen versickern kann.

2.04 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regio- und Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

2.05 Kreisarchäologie

Bodendenkmale sind in dem geplanten Bereich nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.06 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Für den ursprünglichen B-Plan wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch BIODATA, Braunschweig, erarbeitet, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der besonderen Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG dargestellt wurden.

Als Untersuchungsergebnis wurde festgehalten, dass durch den Bebauungsplan ein Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet wird, der zu kompensieren gilt. Für die übrigen Schutzgüter (Mensch, Arten- und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich, da im Sinne des Gesetzes Eingriffe durch das Vorhaben voraussichtlich nicht hervorgerufen werden.

In der Bewertung des Eingriffs wurde zurückgegriffen auf das damals vorliegenden Nutzungskonzept des Landschaftsarchitekten Bolle (2013), in dem von einer versiegelten Fläche durch die Sporthalle (Funktionsgebäude) nebst Zuwegungen und Stellplätzen von etwas über 2.100 m² ausgegangen wurde.

Aufgrund der durchschnittlichen Bedeutung des betroffenen Bodentyps sowie der anzunehmenden Vorbelastungen wurde ein Kompensationsbedarf von 1 : 0,5 zum Ansatz gebracht. Danach ergab sich ein Kompensationsbedarf im Äquivalent von ca. 1.050 m².

Als Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass ein 230 m langer und 5 m breiter Streifen als Pflanzfläche festgesetzt wird.

Die zur Ausführung kommende Planung benötigt einen Flächenbedarf von rd. 3.300 m². Im Äquivalent ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.650 m².

Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass durch die festgesetzte Pflanzfläche trotz des höheren Kompensationsbedarfs ein nahezu vollständiger Ausgleich hergestellt wird und weitere Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht erforderlich sind.

3. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten werden von der Gemeinde getragen.

4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Deutsche Telekom Technik GmbH – vom 07.03.16

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Anmerkung:

Die Leitungen befinden sich im Bereich der Tennishalle und verlaufen von dort oberhalb des Bokensdorfer Weges weiter. Im direkten Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans sind keine Leitungen vorhanden.

Wasserverband Gifhorn – vom 21.03.16

Entlang der westlichen Grenze verläuft eine Trinkwassertransportleitung DN 300, deren Sicherung zu gewährleisten ist.

Anmerkung:

Im B-Plan ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt, wozu auch die Trinkwassertransportleitung gehört.

Landkreis Gifhorn – vom 31.03.16

Hinweise zur Löschwasserbereitstellung:

Anmerkung:

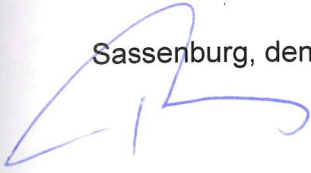
In der Begründung zum B-Plan ist ausgeführt, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes, hierzu gehört auch die Bereitstellung von Löschwasser, vom jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften und Regelwerke erfolgt.

Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2016 bis 01.04.2016 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.04.2016 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 23.05.2016



Arms
Bürgermeister

