

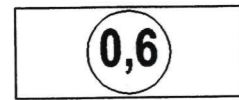
**PLANZEICHENERKLÄRUNG** (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

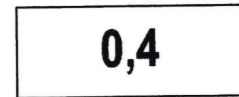


Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1

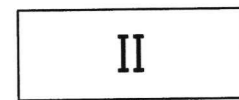
Maß der baulichen Nutzung



Geschosflächenzahl

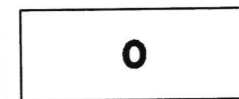


Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

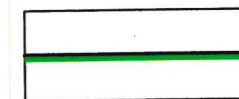


Offene Bauweise



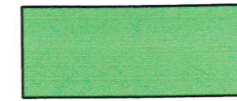
Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen, Löschwasserteich



Wasserschutzgebiet, siehe Nachrichtliche Übernahme Ziff. 1

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

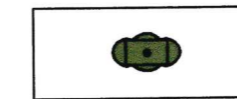


Flächen für Wald

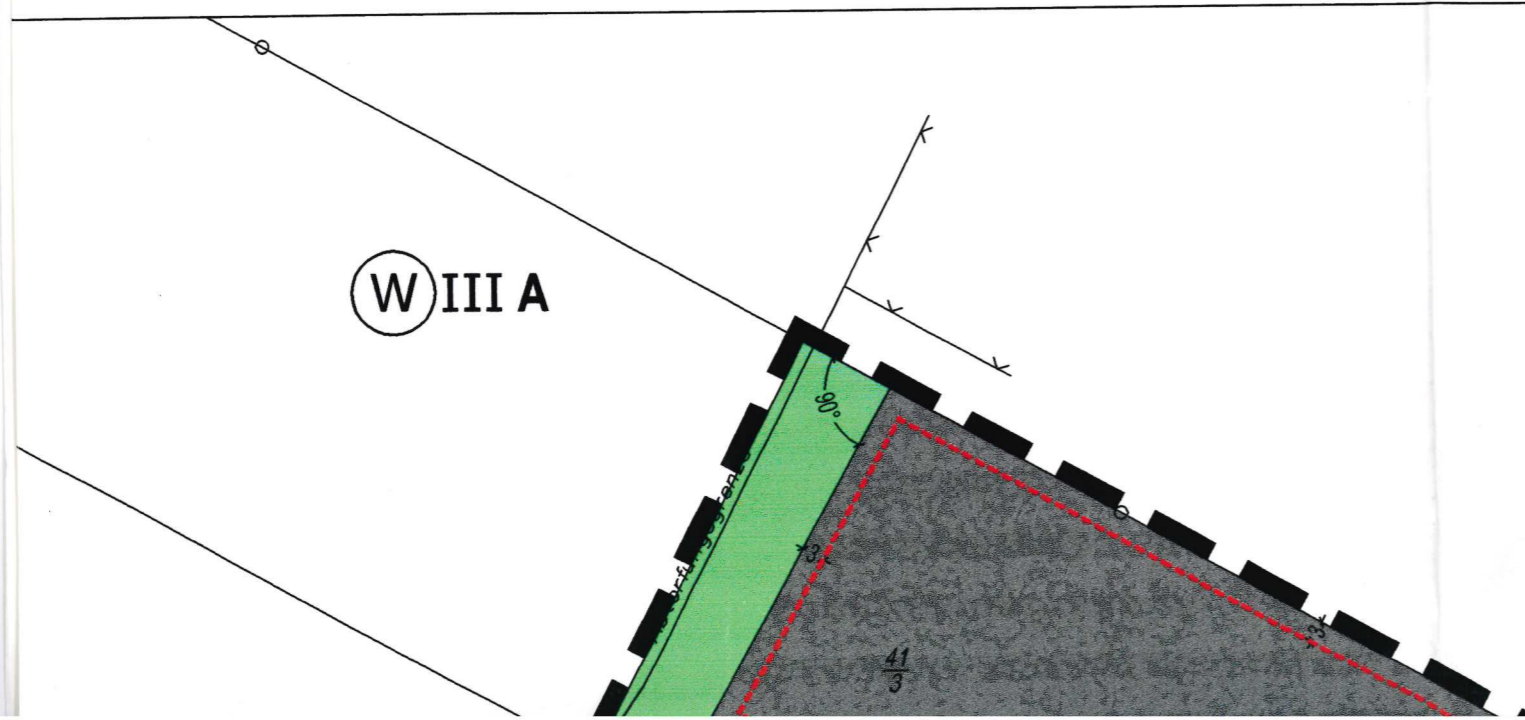
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 2



Erhaltung sonstiger Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 3

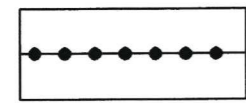




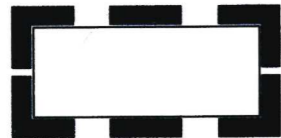
**Sonstige Planzeichen**



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Lagerplatz



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

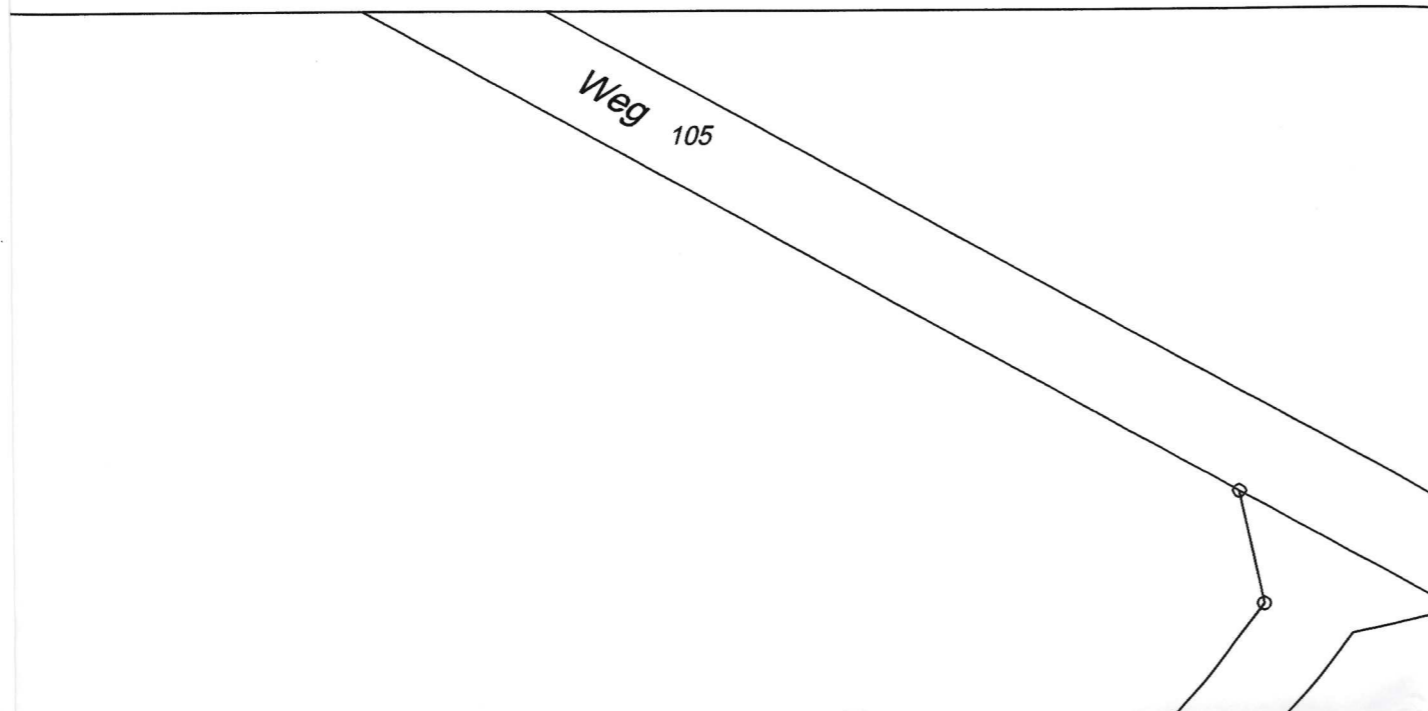
1. a) Innerhalb des Gewerbegebietes sind ausschließlich Betriebe zur Gewinnung und Verarbeitung von Torf und Erden inkl. der erforderlichen Lagerflächen zulässig.  
 b) Die gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis zu maximal 4 Wohnungen zulässig.
2. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der vorhandene Kiefernforst gemäß des Nds. Regierungsprogrammes "Langfristige ökologische Waldumwandlung" (Löwe) in einen naturnahen, laubbaumbetonten Wald mit standortgemäßen Baumarten fachgerecht umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB dar und wird gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet.

3. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang durch neue der gleichen Arten zu ersetzen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

1. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.



**Präambel und Ausfertigung**

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

Westerbeck, den .....  
*Wolfgang Stein*  
 (Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss 13.11.2003  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.07.04 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Westerbeck, den .....  
*Wolfgang Stein*  
 (Bürgermeister)

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

Gifhorn, den 18.05.2006  
*U. Schneider*  
 (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Stadtplanung  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Waisenhausdamm 7  
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 16.05.2006  
*W. Schwerdt*  
 (Planverfasser)

Satzungsbeschluss  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.02.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westerbeck, den .....  
*Wolfgang Stein*  
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.06.06 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

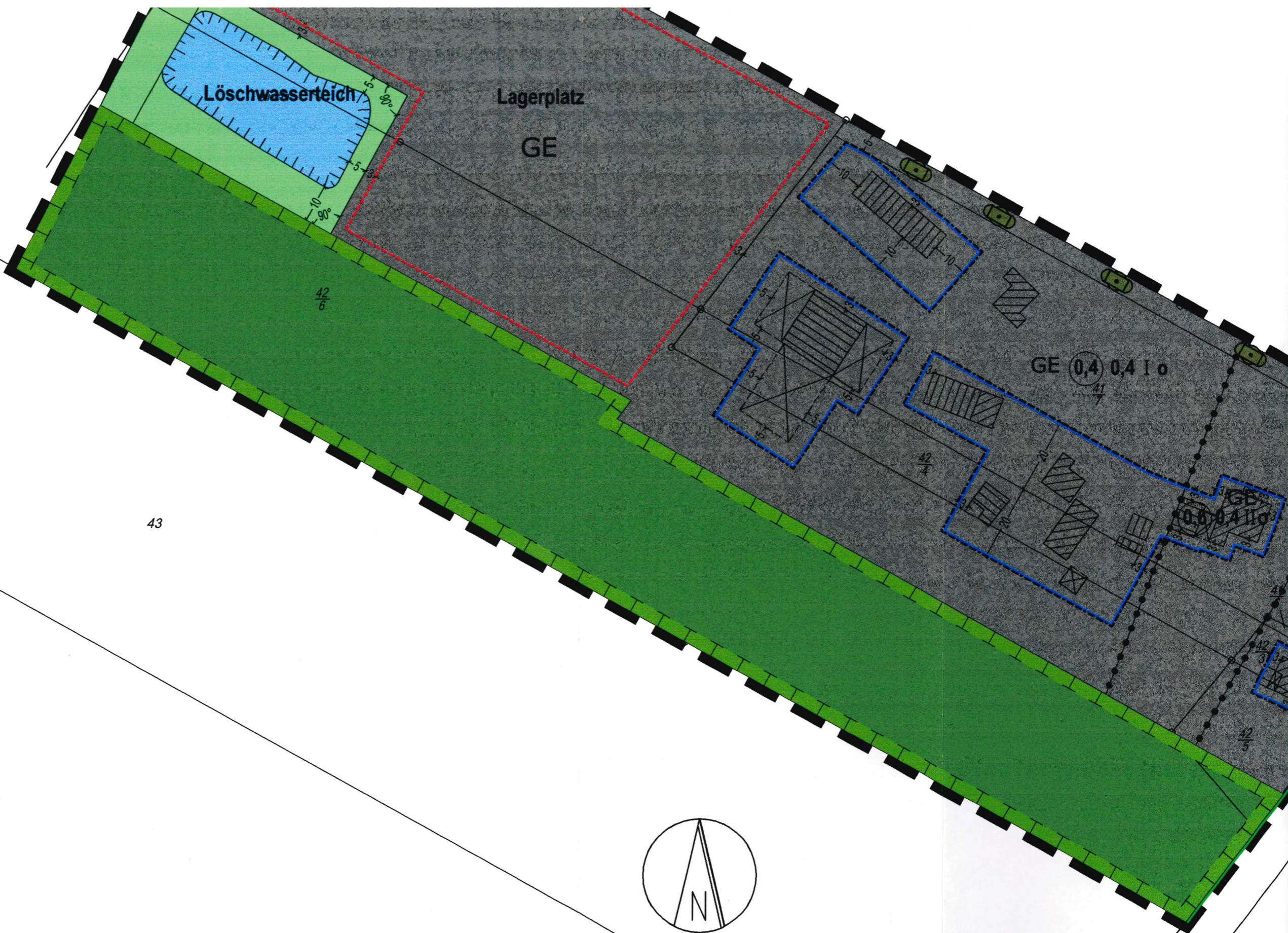
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.06.06 in Kraft getreten.

Westerbeck, den .....  
*Wolfgang Stein*  
 (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften  
 Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

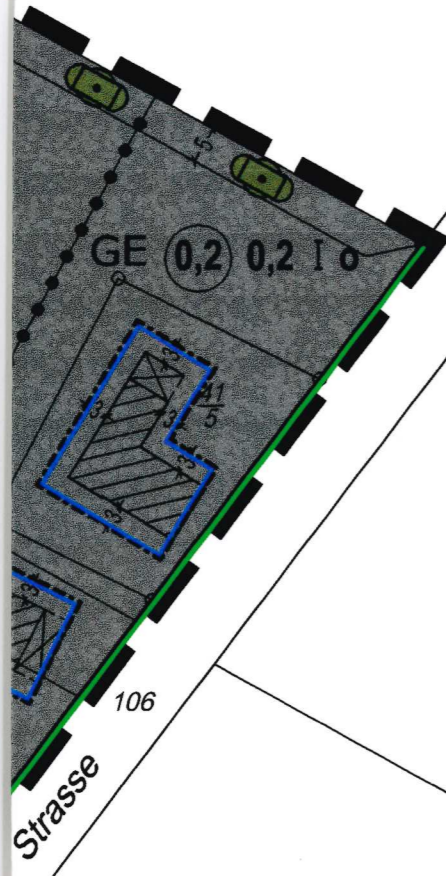
Westerbeck, den 28.07.2008  
*W. Schwerdt*  
 (Bürgermeister)





**M 1:1.000**





Strasse  
106

100

99

98

Angefertigt im Juli 2003  
durch Weinreich, VT

Auftragsnr. 2003-8016  
Gemarkung Westerbeck  
Flur 4  
Massstab 1: 1000

DIPL.-ING. JUERGEN ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
38518 GIFHORN

*Hinweis*  
Die Flurstuecke liegen in  
einem Landschafts- und  
Wasserschutzgebiet

Vervielfaeltigung fuer gewerbliche  
Zwecke verboten!

§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs-  
und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985  
Nds. GVBl. S. 187)

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.10.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.04 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.11.2004 bis 16.12.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westerbeck, den 12. Juni 2004  
*W. Schwerdt*  
(Bürgermeister)

# GEMEINDE SASSENBURG

# TORFWERK WESTERBECK

# BEBAUUNGSPLAN

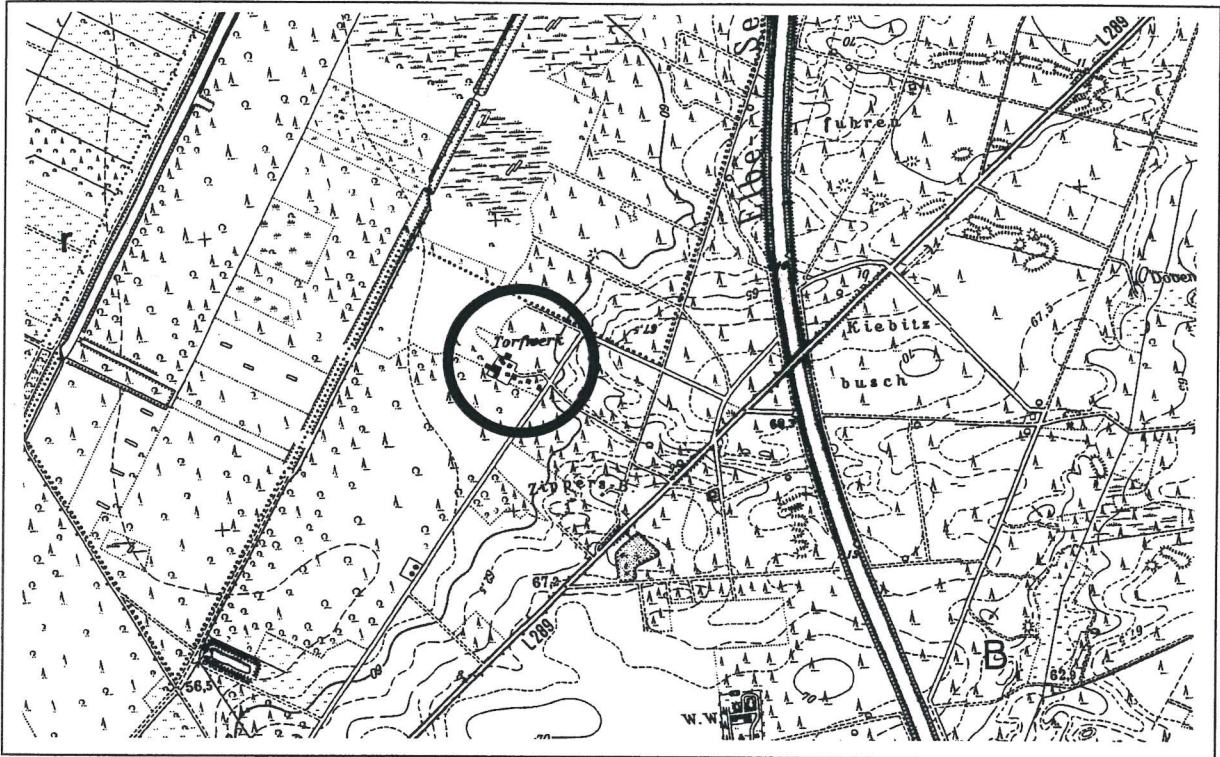
Stand: § 10 (3) BauGB

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "TORFWERK WESTERBECK",  
GEMEINDE SASSENBURG, ORTSCHAFT WESTERBECK, LANDKREIS  
GIFHORN**

---



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000  
3329 (1996), 3330 (1995), 3429 (1995), 3430 (1996), 3529 (1995), 3530  
(1996).

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:

Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B 5 – 410/96.

**ÜBERSICHT M 1 : 25.000**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG**

**2004/2005**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT; BRAUNSCHWEIG  
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ; DIPL.-ING. M. DICKS  
A. HOFFMANN, M. PFAU; N. FABIAN, K. MÜLLER**



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
<b>2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
2.1 BAUGEBIETE	5
2.2 ERSCHLIESSUNG	6
2.3 GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT; WASSERFLÄCHEN	6
2.4 FLÄCHEN FÜR WALD	6
2.5 VER- UND ENTSORGUNG	7
<b>3.0 UMWELTBELANGE</b>	<b>7</b>
3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE	7
3.2 IMMISSIONSSCHUTZ	8
3.3 BODENSCHUTZ	8
<b>4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>9</b>
<b>5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>12</b>
<b>6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>13</b>
<b>7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>13</b>
<b>8.0 VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>13</b>



## BEGRÜNDUNG

Stand: § 10 (3) BauGB Lü/Mü

zum Bebauungsplan "Torfwerk Westerbeck"  
der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Westerbeck, Landkreis Gifhorn

---

### 1.0 VORBEMERKUNGEN

---

#### 1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

---

Die Gemeinde Sassenburg liegt im ORDNUNGSRAUM BRAUNSCHWEIG <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 sollte sich unter Berücksichtigung innovativer Möglichkeiten insbesondere an die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Bedürfnisse (Anstieg kleiner Haushalte, Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung usw.) anpassen.

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes <sup>2)</sup> ist der Zentralort der Gemeinde Sassenburg (Westerbeck) als GRUNDZENTRUM ausgewiesen. Grundsätzlich sollen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote zur Befriedigung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs vorhalten. An diesen Standorten kommt es zu einer Konzentration von Funktionen, sowie Arbeits- und Wohnstätten. Bei der weiteren Entwicklung sind beispielsweise Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vor der Inanspruchnahme von Freiräumen am Ortsrand sollten Alternativen geprüft und z. B. die Ausnutzung von Baulücken und vorhandenen Baulandreserven sowie die Wiederverwendung brachliegender Siedlungsflächen gefördert werden. Bei der baulichen Entwicklung sind typische Übergänge von bebauten Ortslagen zur Landschaft zu erhalten bzw. bei abschließenden Siedlungserweiterungen neu zu installieren. Auf eine landschaftsgerechte Gestaltung der Ortsränder durch standorttypische Gehölze möglichst heimischer Herkunft ist grundsätzlich zu achten. Daneben sind insbesondere ländliche Wohnstandorte und Dörfer unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigenart, Ausstattung und Eignung zu sichern und weiter zu entwickeln.

Dem Grundzentrum sind keine besonderen Schwerpunktaufgaben zugeordnet. Es obliegt der Gemeinde, neben der erforderlichen Schwerpunktentwicklung des Grundzentrums Westerbeck Funktionen und Aufgaben im Rahmen der Eigenbedarfsent-

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, Ergänzung 2002

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig, aktuelle Fassung



---

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

wicklung auf die einzelnen Ortschaften im Gemeindegebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verteilen.

Der überwiegende Teil der Freiflächen des Gemeindegebietes ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (südlicher Teil) oder Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft (eher nördlicher Teil) ausgewiesen. In Teilbereichen sind diese Flächen wiederum mit der Funktion eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft überlagert. Dies trifft insbesondere für die Waldflächen zwischen den Ortschaften Großendorf und Westerbeck sowie für die Teile der landwirtschaftlichen Flächen östlich bzw. südöstlich von Dannenbüttel zu. Darüber hinaus sind große zusammenhängende Flächen nord-nordöstlich der Ortschaft Neudorf-Platendorf als Vorranggebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Flächen des Großen Moores, die teilweise noch abgetorft und teilweise bereits wieder renaturiert werden. In diesem Bereich ist gleichzeitig ein Vorsorgegebiet für den Torfabbau ausgewiesen. Vergleichbare Flächen befinden sich östlich von Westerbeck (Sandabbau) und südöstlich von Dannenbüttel (Kiesabbau).

Das gesamte Gemeindegebiet von Sassenburg liegt in einem Landschaftsraum, der als Naherholungsgebiet insbesondere auch für die Städte Gifhorn und Wolfsburg von besonderer Attraktivität ist.

Unter diesem Gesichtspunkt ist speziell der ausgedehnte Waldbereich zwischen den Ortslagen Westerbeck und Großendorf als Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der nördlich von Stüde gelegene Bernsteinsee ist gezielt als Erholungsschwerpunkt in der Landschaft festgelegt. Hier ist ein gebündeltes und vielfältiges Angebot an Naherholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu sichern und zu entwickeln.

Unabhängig von den vorgenannten besonderen Entwicklungszielen sind auch im Bereich der Gemeinde Sassenburg die Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft, der Landwirtschaft sowie insbesondere des Naturschutzes zu berücksichtigen und die entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen soweit als möglich durchzuführen.

Die Gemeinde Sassenburg ist über die Bundesstraße B 188 und die Bundesstraße B 4 in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Der ÖPNV wird im wesentlichen über Buslinien abgewickelt. Die durch das Gemeindegebiet führende Bahnstrecke Gifhorn - Uelzen hat hier zwei Haltepunkte in Triangel und Neudorf-Platendorf. Im gesamten Gemeindegebiet leben derzeit rd. 11.470 Einwohner.

Die Ortschaft Westerbeck liegt im Süden des Gemeindegebietes. Sie ist als Grundzentrum festgelegt und weist auch die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen auf. So befinden sich hier die Verwaltung, zentrale Sportanlagen und, etwas abgesetzt von der Ortslage, das Schulzentrum. Daneben bestehen hier ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Landesstraße L 289 zur Bundesstraße B 188 und darüber hinaus über Kreisstraßen wie z. B. die K 119 zu den anderen Ortschaften. Westerbeck selbst hat derzeit (Stand: November 2003) 1.892 Einwohner.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist derzeit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen zu können, wird im Parallelverfahren im Rahmen einer 18. Änderung der Flächennutzungsplan an das gegebene Planungserfordernis angepasst.



---

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan bereits vor dem Inkrafttreten des Europa-rechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG - Bau) begonnen wurde, macht die Gemeinde Sassenburg von den Regelungen des § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch und führt das Planverfahren nach dem bisher geltenden Recht weiter. Eine Beendigung des Verfahrens vor dem 20. Juli 2006 ist dabei sicher anzunehmen.

### 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um einen bereits seit mehreren Jahrzehnten im Außenbereich der Ortschaft Westerbeck vorhandenen Gewerbebetrieb planungsrechtlich abzusichern und für die zukünftige Entwicklung in gewissem Umfang Spielraum und verlässliche Grundlagen zu schaffen.

Auch und insbesondere die Lage des Betriebes innerhalb des – wesentlich später als das Gewerbe ausgewiesenen – Landschaftsschutzgebietes "Ostheide" (GF 23) stellt eine Konfliktlage dar, die im weiteren Verfahren aufzulösen sein wird.

Als Folge der Planung werden zukünftig rechtssichere und konfliktfreie Verhältnisse eintreten die Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen, ohne den Naturhaushalt weiter zu belasten.

Besondere Gutachten, z. B. bezüglich Schall oder Bodenschutz waren zu der Planung nicht erforderlich.

## 2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 BAUGEBIETE

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist z. T. aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg entwickelt. Um auch für den bisher nicht entwickelten Teilbereich dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird im Parallelverfahren im Rahmen einer 18. Änderung der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

#### - Gewerbegebiete (GE)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die planungsrechtliche Absicherung einer in diesem Bereich bereits seit Jahrzehnten vorhandenen gewerblichen Nutzung (Torf- und Erdenwerk). Im Hinblick auf erforderliche Baugenehmigungen im Rahmen von betrieblichen Entwicklungen - z. B. Anlagenerweiterungen oder auch betriebsbezogenes Wohnen - wird durch die getroffenen Festsetzungen ein eindeutiger, abschließender Rahmen geschaffen.

Das Maß der Nutzung orientiert sich am vorhandenen Bestand und lässt im Bereich der Betriebsgebäude Entwicklungsspielräume offen. So lässt die Lage der Baugrenzen hier noch ausreichend Freiräume für An- oder Ergänzungsbauten und die Grund-



Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

und Geschossflächenzahl sind mit 0,4 ausreichend bemessen. Bei einer eingeschossigen offenen Bauweise wird gleichzeitig der Lage des Betriebes im Landschaftsraum Rechnung getragen und übermäßige Dimensionierung bzw. Höhenentwicklungen vermieden.

Im Bereich von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden wird das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und Zweigeschossigkeit bzw. mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer Geschossflächenzahl von 0,2 und eingeschossigkeit bei offener Bauweise so festgesetzt, dass einerseits der Bestand erfasst, andererseits weitere bauliche Entwicklungen jedoch nicht zugelassen werden. Diesem Ziel dient auch die verhältnismäßig enge Fassung der Baugrenzen.

Für nicht benötigte Teile von baulichen Anlagen auf dem Gelände wird bewusst auf die Festsetzung einer Baugrenze und eines Maßes der Nutzung verzichtet. Diese Baulichkeiten genießen derzeit Bestandsschutz. Eine Neubebauung in den betreffenden Bereichen soll jedoch zukünftig nicht zugelassen werden.

Im Westteil des Gewerbegebietes werden Flächen als Lagerplatz festgesetzt. Hier werden derzeit Materialien vor der Verarbeitung zwischengelagert. Die Festsetzung orientiert sich damit am Bestand. Bauliche Anlagen werden in diesem Bereich im Übergang zur freien Landschaft (abgetorfter Bereich) nicht zugelassen.

## 2.2 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist über eine bestehende Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Diese mündet in einiger Entfernung östlich des Plangebietes im Rahmen einer bestehenden Einmündung in die Landesstraße L 289.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind hier nicht vorgesehen. Die innere Erschließung ist innerhalb des Geländes des Gewerbebetriebes geregelt und bedarf keiner Festsetzungen im hier vorliegenden Bebauungsplan.

## 2.3 GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT; WASSERFLÄCHEN

Am Westrand des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese dient zum einen als Abstandsfläche zwischen den festgesetzten Lagerplatzflächen und den angrenzenden ehemaligen Abtorfungsbereichen.

Zum anderen liegt innerhalb dieser Fläche ein im Jahre 1987 genehmigter Teich, der als Löschwasserteich für das Gewerbegebiet und die Umgebung dient. Die getroffene Festsetzung dient auch hier dem Bestandsschutz und damit der Sicherstellung des ordnungsgemäßen Brandschutzes.

## 2.4 FLÄCHEN FÜR WALD

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird nach dem Bestand als Fläche für Wald festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt hier eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Ziel der Festsetzung ist es zum einen die vorhandene Struktur "Wald" an sich planungsrechtlich zu sichern und zum anderen in diesem Bereich Maßnahmen zum



Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

Waldumbau (siehe Pkt. 3.1) als Ausgleich für Eingriffe planerisch vorzubereiten. Die Maßnahmen sind bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmt.

## 2.5 VER- UND ENTSORGUNG

Durch die vorliegende Planung werden keine Änderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung erforderlich. Das Plangebiet ist an das Wasser- und Abwassersystem bzw. das Elektrizitätsnetz angebunden. Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Müllentsorgung erfolgt durch die Fa. Rethmann. Eventuell anfallender Sondermüll ist unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften auf die dafür vorgesehenen Deponien zu verbringen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck. Die Schutzonenverordnung vom 31.03.1992 ist zu beachten.

## 3.0 UMWELTBELANGE

### 3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur Darstellung der Belange von Natur und Landschaft erarbeitet. Zusammengefasst trifft die Planung folgende Aussagen:

Insgesamt wird das Plangebiet stark durch den anthropogenen Einfluss geprägt. Natürliche oder naturnahe Biotoptypen sind dort nicht vorhanden. Die Schutzgüter des Naturschutzes weisen mäßige bis erhebliche Beeinträchtigungen auf.

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans können in geringem Umfang Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, bzw. an der Stelle der bestehenden Gebäude nach Abriss geringfügig größere Gebäude errichtet werden. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden die Erweiterungsmöglichkeiten auf bereits baulich vorgeprägte Flächen begrenzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten.

Durch die Planung wird ein Gebäude planungsrechtlich gesichert, für das z. Zt. keine Baugenehmigung besteht. Das Gebäude wurde auf bisher unversiegelten Flächen am östlichen Rand des Plangebietes errichtet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind auf dieser Fläche im Bereich aller Schutzgüter des Naturschutzes entstanden. Die vorhandene Vegetation wurde beseitigt und durch Gebäude und Nebenanlagen ersetzt. Durch die Versiegelung wurden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Durch die Heizungsanlage und den Ziel- und Quellverkehr entstehen neue Immissionen. Das neue Gebäude ist zur Zeit wenig eingegrünt.



Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird im Bebauungsplan folgende Maßnahme festgesetzt:

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der vorhandene Kiefernforst gemäß des Nds. Regierungsprogramms "Langfristige ökologische Waldumwandlung" (Löwe) in einen naturnahen, laubbaumbetonten Wald mit standortgemäßen Baumarten fachgerecht umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Die einzelnen Maßnahmen wurden mit der Forstbetriebsgemeinschaft Dannenbüttel wie folgt abgestimmt:

- Rodung des Kiefern- Baumholzbestandes,
- Anpflanzung eines Buchenunterbaus,
- Förderung der Eichenverjüngung und
- Einfriedung des Geländes mit einem Wildschutzzaun.

Unter Berücksichtigung der Sicherung und Erhaltung des langjährig ansässigen Betriebes und unter Würdigung der Tatsache, das es sich bei dem Plangebiet um ein anthropogen überformtes Areal handelt, erachtet die Gemeinde in der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als ausreichend berücksichtigt.

### 3.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich und die Entfernung zu den vereinzelt Nachbarn sind Immissionsprobleme durch die ordnungsgemäße Nutzung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

### 3.3 BODENSCHUTZ

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 (5) Satz 1 BauGB).

Im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplanes wird diesem Gesichtspunkt soweit als möglich Rechnung getragen.

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auch Ablagerungen irgendwelcher Art sind nicht belegt. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass keine weiteren Gefahrenpotentiale im Geltungsbereich existieren. Ungeachtet dessen ist möglicher Untersuchungsbedarf und der jeweils erforderliche Weg zur Entsorgung anfallenden Überschussbodens unter Beachtung der Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechtes rechtzeitig vor Baubeginn mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf den mit dem Betrieb im Zusammenhang stehenden Torfabbau ist eine besondere Sorgfalt im Umgang mit den "genutzten" Böden geboten. Auf detaillierte Erläuterungen hierzu wird jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung verzichtet, da



---

Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

diese Belange im Rahmen der erteilten Abbaugenehmigungen im Detail geregelt sind.

#### **4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

##### - Wasser

Mit Schreiben vom 07.09.2004 gab die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** folgende Hinweise:

Die vorgesehenen Flächen liegen im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Westerbeck ( TWSZ IIIA ).

Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 bestehen gegen o.g. F-Planänderung grundsätzlich keine Bedenken.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen

Mit Schreiben vom 17.08.2004 gab die **Obere Wasserbehörde der Bezirksregierung Braunschweig** folgenden Hinweis:

Im Planungsgebiet soll eine mögliche Erweiterung eines Torfwerkes planungsrechtlich abgesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung zu o. g. WSG Westerbeck vom 31.03.1992 Erdaufschlüsse oder Bodenabbauvorhaben in der Schutzzone III A genehmigungsbedürftig sind. Ausnahmegenehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn zu beantragen.

##### - Naturschutz

Mit Schreiben vom 07.09.2004 gab die **Untere Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Gifhorn** folgenden Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet "Ostheide".

Die Ausweisung von Gewerbeflächen im Landschaftsschutzgebiet ist mit der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar. Eine solche Ausweisung widerspricht den Zielen der Schutzgebietsverordnung. Da der B-Plan einer geltenden Rechtsvorschrift widerspricht, kann er nicht rechtswirksam werden.

Die untere Naturschutzbehörde plant deshalb, bei der Überarbeitung des Landschaftsschutzgebietes "Ostheide" die betroffene Gewerbefläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen.



Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 07.09.2004 gab der **Landkreis Gifhorn aus der Sicht der Unteren Wasser- und der Unteren Abfallbehörde** folgende Hinweise:

#### Untere Wasserbehörde

Die vorgesehenen Flächen liegen im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Westerbeck ( TWSZ IIIA ).

Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 bestehen gegen o.g. F-Planänderung grundsätzlich keine Bedenken.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

#### Untere Abfallbehörde

##### **Bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

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

Die o.a. Behörde verfügt derzeit über keinerlei Kenntnis über im o.a. Plangebiet befindliche ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen ist. Der B – Plan ist diesbezüglich zu ergänzen und abzuwägen, da grundsätzlich eine solche Gefahr nicht auszuschließen ist.

##### **Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

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

Mit Schreiben 31.08.2004 gab die **Deutsche Telekom AG** folgende Hinweise:

Mit dem Bebauungsplan wird der Standort des Gewerbebetriebes planungsrechtlich abgesichert. Es besteht die Möglichkeit das Betriebsgebäude umzugestalten. Der Gewerbebetrieb ist fernmeldetechnisch versorgt. Für eine Erweiterung der fernmeldetechnischen Nutzung steht dem Gewerbebetrieb unsere Bauherrenberatung in Wolfsburg zur Verfügung.

**Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur NL Nordwest,  
PTI 23 – Bauherrenberatung, Dieselstraße 40, 38446 Wolfsburg  
Telefon 05361/811-6766**

Sollten im Zuge des Bebauungsplanes zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen, so informieren Sie uns bitte rechtzeitig, ca. 6 Monate vor Baubeginn über die beabsichtigten Bautätigkeiten, damit eine Koordinierung erfolgen kann.



Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

Die Informationen senden Sie bitte an:

**Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur NL Nordwest,  
Ressort PTI 23, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig**

Wir bitten Sie uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

- Verkehr

Mit Schreiben vom 25.08.2004 gab das **Straßenbauamt Wolfenbüttel** folgende Hinweise:

Gegen den Bebauungsplan "Torfwerk Westerbeck", der sich nördlich der Landesstraße 289 befindet, bestehen aus straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsgebietes hat grundsätzlich über eine rückwärtige Anbindung an das untergeordnete Straßennetz und nicht an die L 289 zu erfolgen. Es ist entlang der freien Strecke der L 289 ein Zu- und Abfahrtsverbot gemäß § 9 (1) Nr. 11 Baugesetzbuch aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Landesstraße einzutragen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehende Anregung im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wird, stimme ich dem o. a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

- Landwirtschaft

Die **Landwirtschaftskammer Hannover** gab mit Schreiben vom 13.08.2004 folgende Hinweise:

Das Plangebiet liegt ca. 800 m nördlich der Ortschaft Westerbeck. Es ist überwiegend Wald. Es ist insbesondere vorgesehen hier im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine "G"-Fläche auszuweisen, welche im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes als "GE"-Gebiet weiter entwickelt wird. Das Plangebiet liegt z. Z. noch im Außenbereich. Ein hier vorhandenes Torfwerk soll durch die Planung langfristig abgesichert werden.

Die Planung wurde geprüft. Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird zu ihr wie folgt Stellung genommen:

1. Das Torfwerk Kunze ist in seiner Branche eher ein kleinerer Betrieb. Ihr Ziel, den vorhandenen Gewerbebetrieb an seinem Standort zu erhalten und zu stabilisieren, wird von uns im Grundsatz unterstützt. Hierbei ist jedoch mit zu berücksichtigen, dass Torfwerke das vorhandene Gewerbe in der Regel aufgeben oder verändern müssen, wenn die dem Werk zugeordneten Abtorfungsflächen ausgebeutet sind. Von daher sollte die Absicherung aus unserer Sicht auf das absolut Notwendigste beschränkt werden.
2. Im Gewerbegebiet sollen bis maximal vier Wohnungen zulässig sein. Ausweislich der Kartengrundlagen dürfen heute aber schon mehr wie vier Wohnungen im Gewerbegebiet vorhanden sein. Aus unserer Sicht sollte eindeutig sichergestellt sein, dass sich aus dem Gewerbegebiet kein wohnbaulich genutzter Siedlungs-



Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

splitter entwickeln kann. Es wäre von daher zu überlegen, die zulässigen Wohnungen ggf. nur auf zwei zu reduzieren.

3. In den Planunterlagen wird angesprochen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert sein soll. Die verkehrsmäßige Erschließung wird hierbei nicht besonders abgehandelt. Sollte sich aus der veränderten Rechtslage die Notwendigkeit ergeben, die Erschließungsstraßen für das Plangebiet auszubauen, sollte aus unserer Sicht heute schon sichergestellt sein, dass anliegende land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen von Dritten dann nicht mit erheblichen Erschließungskosten belastet werden. Wir bitten, eine entsprechende Aussage in den Bauleitplänen vorzunehmen.
4. Die Beurteilung der Planung aus der Sicht der betroffenen Forstflächen wird Ihnen von unserem Forstamt ggf. direkt zugeleitet werden.

Wir bitten unsere Anregungen zu berücksichtigen.

## **5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS**

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand als Auslegung bei der Gemeinde Sassenburg vom 22.07.2004 bis 30.07.2004 statt. Während dieser Zeit sind keine Bürger erschienen.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 28.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.08.2004 aufgefordert. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

Die Stellungnahmen führten zu Ergänzungen der Begründung.

### - Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.11.2004 bis einschließlich 16.12.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese führten nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Ergänzungen der Planung.

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



Gemeinde Sassenburg, OS Westerbeck, Landkreis Gifhorn

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

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet bereits eigentumsrechtlich geordnet ist.

**7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und in dem festgesetzten Sinne genutzt. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich und Kosten für die Gemeinde werden nicht entstehen. Auf eine Kostenberechnung im einzelnen wird daher verzichtet.

**8.0 VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 15.11.2004 bis 16.12.2004 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 28.02.2005 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

12. Juni 2006

Sassenburg, den .....

*Wolfgang Stein*  
.....  
(Bürgermeister)

