



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
 - MD DORFGEBIETE
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
 - 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
 - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
 - TH TRAUHOHE MAX. 6,50 m u. ÖKFE, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
 - FH FIRSHOHE MAX. 9,50 m u. ÖKFE, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
 - BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG FUSSWEG
 - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
 - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
 - SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- GRÜNFLÄCHEN**
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
 - REGENRÜCKHALTEBECKEN
 - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: ANLIEGER UND VERSORGNUNGSTRÄGER
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
 - Gemäß § 6 (3) BauGB von der Anzeige ausnehmender Teilbereich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULASSIG:
 - STELLPLATZE UND GARAGEN
 - NEBENANLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEWÜCHS MIT MEHR ALS 0,80 m HOHE ÜBER STRASSENKRÖNEN; HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINER KRONENANSATZ NICHT UNTER 2,50 m.
- DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBOGENS (ÖKFE) DARF MAXIMAL 0,80 m ÜBER DEM GEWACHSENEN BODEN LIEGEN.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a BAUGB. INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN" GILT FOLGENDES:
 - JE 1 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE FELDAHORN, SCHLEHE, HÄRTRIEGEL, HASEL, PFAFFENHÜTCHEN ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STÜCK. JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
 - JE 20 qm BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE EBEREESCHE, BIRKE, VOGELKIRSCH, LINDE, ESCHEN ZU PFLANZEN.
 - DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
 - VON DIESEM PFLANZGEBOT AUSGENOMMEN SIND DIE ERFORDERLICHEN ZU- UND AUSFAHRTEN ZU DEN GRUNDSTÜCKEN, IN EINER MAX. BREITE VON 3 m.

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

Sassenburg, den 14. 06. 93
 Gemeindevorstand
 H. Höfermann

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 3 BauGB am 14.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 14. 06. 93
 Gemeindevorstand
 H. Höfermann

Die Planunterlagen enthalten den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom November 1993. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

G. F. Horn, den 26. 06. 93
 (Erdmann)
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung
 Bohlweg 1, Rat 16061
 3300 Braunschweig

Braunschweig, den ...
 Stadt/Gemeindevorstand

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.

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

Stadt/Gemeindevorstand

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

Sassenburg, den 14. 06. 93
 Gemeindevorstand
 H. Höfermann

Der Bebauungsplan ist dem LANDKREIS GIFHORN am 14.06.1993 gem. § 21 BauGB angezeigt worden.

Der LANDKREIS GIFHORN hat am 15.07.93 erklärt, dass dieser unter Auflagen und Maßgaben keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, den 15. 07. 93
 Landkreis Gifhorn
 Der Oberkreisdirektor
 Im Auftrag
 H. Herrmann

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

Sassenburg, den 06. Okt. 2000
 Stadt/Gemeindevorstand



GEMEINDE SASSENBURG
 OS
 DANNENBÜTTEL
 IM BLECKEN
 BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan IM BLECKEN, OT Dannenbüttel, Gemeinde Sassenburg,
Landkreis Gifhorn

Stand: 06/93, AV Lü/Ma

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Sassenburg ist nach landesplanerischen Zielvorstellungen ¹⁾ Teil des Ordnungsraumes Braunschweig ("vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsaufgaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u.a.m.").

Das Regionale Raumordnungsprogramm ist vom Landkreis Gifhorn als Träger der Regionalplanung auf Grundlage des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) neu erarbeitet ²⁾. Hierin ist der Gemeinde Sassenburg die Funktion eines GRUNDZENTRUMS zugewiesen (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs).

Gleichzeitig hat die Gemeinde Sassenburg die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG (vorrangige Sicherung und Entwicklung von Anlagen und Einrichtungen zur Naherholung für die Allgemeinheit). Die Gemeinde Sassenburg hat gegenwärtig rd. 7.000 Einwohner.

Der Ortsteil Dannenbüttel ³⁾ liegt am Nordrand des Landschaftsschutzgebietes "Dannenbütteler Torfteile" am südwestlichen Rand des Samtgemeindegebietes. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 188 nach Gifhorn bzw. Wolfsburg Bahnanschluß besteht in Triangel an die Bahnstrecke Gifhorn-Uelzen.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg entwickelt.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Entwurf 1992

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1986

³⁾ vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn vom 27.11.1973

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um im Ortsteil Dannenbüttel der Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken gerecht zu werden. Freie Bauflächen gibt es hier gegenwärtig fast gar nicht mehr. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan dazu, die Ortslage an dieser Stelle, im Anschluß an das neu bebaute Gebiet Kohlaischen II zu arrondieren.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Lediglich im Südosten des Gebietes wird nach dem Bestand ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen: im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches wird eine Geschoßflächenzahl von 0,4, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Dies wird mit der Maßstäblichkeit im Hinblick auf das benachbarte, vorhandene Baugebiet Kohlaischen II begründet. Innerhalb dieser Flächen sollen bestimmte Wohnformen bevorzugt werden. Daher wird zusätzlich zur offenen Bauweise festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird für jeweils eine Bautiefe offene Bauweise und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Für beide Bereiche gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und als Geschoßflächenzahl wird im Westen 0,6 und im Süden 0,4 festgesetzt.

Für das Dorfgebiet gelten eine Geschoßflächenzahl von 0,4, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine eingeschossige, offene Bauweise.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Gartenstraße und der Westerbecker Straße. Zur inneren Erschließung ist ein Ausbau der Straße "Im Blecken" sowie die Anlage mehrerer Planstraßen und Stichwege geplant. Zur Allerstraße (B 188) ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum - im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaues - im Verhältnis Wohneinheiten : Parkplätzen = 2 : 1 Rechnung getragen.

Stellplätze und Garagen werden, auch im Hinblick auf die geplanten Bauformen (nur Einzel- und Doppelhäuser), auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Grünflächen

Im Zentrum und am nordwestlichen Rand des Plangebietes werden zwei kleinere und größere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die kleineren Flächen dienen zur Durchgrünung und sollen späterhin eventuelle öffentliche Einrichtungen (Telefonzellen, Bänke etc.) aufnehmen.

Die große Grünfläche dient im wesentlichen als Vorbehaltsfläche zur Anlage eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens für das Baugebiet. Die genaue Dimensionierung dieser Anlage wird im Zuge der Entwässerungsplanung vorgelegt. Verbleibende Flächen werden im Sinne einer Grünanlage (mit Teich) zu gestalten sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, daß für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind. Für Kinder (6 bis 12 Jahre) ist im angrenzenden Baugebiet Kohlischen II ein Spielplatz vorhanden.

- Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die vorhandenen/auszubauenden Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und von dort in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet. Die Abwässer werden in die Kanalisation von Dannenbüttel eingeleitet und der Klärteichanlage zugeführt. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit dieser Anlage sind zusätzliche Maßnahmen (Belüftung) vorgesehen. Eine neue Einleitergenehmigung ist bereits beantragt. Sollten die geplanten Sanierungsmaßnahmen für die Klärteiche nicht den erforderlichen Erfolg haben, werden die Grundstücke im Rahmen einer Übergangslösung (bis zur Fertigstellung der Kläranlage der Gemeinde Sassenburg) über DIN-gerechte Kleinkläranlagen entsorgt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

- Brandschutz

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

- Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Dieser wird hervorgerufen durch die westlich der geplanten Bebauung vorbeiführende K 119 (Westerbecker Straße) und die südlich an Plangebiet vorbeiführende B 188 (Allerstraße). Zur Lösung der hier auftretenden Problematik wurde planbegleitend eine schalltechnische Untersuchung angestellt. Das entsprechende Gutachten wird Bestandteil dieser Begründung.

Das Gutachten stellt fest, daß die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete insbesondere im Bereich der Bundesstraße sowohl am Tage als auch in der Nacht deutlich überschritten werden.

Daraus resultiert die Empfehlung, in einem Abstand von bis zu 80 m nördlich der Straßenachse passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Dar-

über hinaus ist aus der Sicht des Gutachters eine Bebauung als Allgemeines Wohngebiet hier nicht möglich. Es sollte je nach Nutzungszweck und Bestand in der Nachbarschaft eine Ausweisung als MI-Gebiet oder Dorfgebiet erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen wird die in der Planzeichnung separat dargestellte Fläche des Plangebietes zunächst von der Anzeige ausgenommen. Die Gemeinde wird kurzfristig für diesen Planbereich eine 1. Änderung des Bebauungsplanes aufstellen, die die entsprechenden schalltechnischen Vorgaben berücksichtigt.

Im Bereich westlich der K 119 sind aus der Sicht des Schallgutachtens keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da in diesem Gebiet die Immissionsgrenzwerte gemäß 16 BImSchV eingehalten werden. Dabei wird die im Rahmen der Abwägung tolerierbare Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) ausgeschöpft. Dies gilt unter der Voraussetzung, daß die hier vorgegebenen Baugrenzen eingehalten werden.

- Grünordnung und Landespflege

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine aus der Sicht des Naturschutzes wertvollen Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gleichwohl bereitet die Planung einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 7 NNatG vor.

Der Eingriff ist als nicht so gravierend zu betrachten, daß Ersatzmaßnahmen erforderlich wären. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, daß Ausgleichsmaßnahmen ausreichend sind. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzstreifen an den Rändern des Baugebietes sowie die im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus der Anliegerstraßen vorgesehene Durchgrünung des Straßenraumes anzusehen. Hinsichtlich der durch die Bebauung erfolgenden Versiegelung von Grundflächen ist unter dem Gesichtspunkt einer Grundflächenzahl von 0,4 davon auszugehen, daß durch die Anlage von Hausgärten auf den verbleibenden Freiflächen eine deutliche ökologische Aufwertung gegenüber der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht. Als weitere Maßnahmen sind die Anlage von zwei öffentlichen Grünflächen sowie die Erstellung eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes anzusehen. Weitere Maßnahmen sind hier zur Zeit aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

1.5 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 26.11.91 darauf hin, daß die Nutzer von Grundstücken, die nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter dort bereitzustellen haben, wo die Müllabfuhr ungehindert erfolgen kann.

Die Landelektrizität teilt am 25.10.92 mit, daß das geplante Baugebiet mit Erdgas erschlossen werden soll und somit die Möglichkeit zur Gasbeheizung besteht.

Gleichzeitig weist sie darauf hin, daß vorgesehene Neuanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen im Bereich der Versorgungsstrasse mit ihrer Bauabteilung abzustimmen sind. Bei der Anlage sind die Vorschriften der DIN 1998 sowie das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV zu beachten.

Mit Schreiben vom 05.08.92 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß die zentrale Abwasserentsorgung zur Zeit noch nicht sicher gestellt ist. Sollten die geplanten Sanierungsmaßnahmen für die Klärteiche nicht den gewünschten Erfolg haben, sind die Grundstücke über DIN-gerechte Kleinkläranlagen (mit biologischer Nachreinigung) zu entsorgen.

- Verkehr

Der Polizeiabschnitt Gifhorn bittet mit Schreiben vom 22.10.91 ihn bei der Ausbauplanung der Planstraßen zu beteiligen.

Mit Schreiben vom 05.08.92 gibt der Landkreis Gifhorn folgende Hinweise;

- Auch in den Einmündungsbereichen der Wohnwege sollten die Sichtdreiecke gem. EAE 85 (Schenkellänge 3 m/70 m) festgesetzt werden, um hier die Errichtung von Sichtbehinderungen wie z. B. hohen Hecken oder Sichtschutzzäunen vorzubeugen.
- Zum Schutz der Fußgänger sollte auf der Westseite der K 119 ein Gehweg angebaut werden. Kostenträger hierfür ist die Gemeinde. Die Ausbauplanung ist mit dem Landkreis abzustimmen.
- Den Ausbau und die Unterhaltung der Einmündungen der Erschließungsstraßen und -wege trägt die Gemeinde. Die Ausbauplanung ist mit dem Landkreis abzustimmen.
- Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen, die auf dem Verkehr auf der K 119 zurückzuführen sind, gehen zu Lasten der Gemeinde.

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel weist mit Schreiben vom 29.07.92 darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße für das neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür genommen werden. Straßenplanungen, die vom Straßenbauamt Wolfenbüttel durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover weist mit Schreiben vom 18.11.91 darauf hin, daß der landwirtschaftliche Verkehr auf den vorhandenen Wirtschaftswegen nicht behindert werden darf.

- Geologie

Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung weist mit Schreiben vom 25.10.91 darauf hin, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 ersetzt.

- Bauaufsicht

Mit Schreiben vom 26.11.91 weist der Landkreis Gifhorn auf folgende Punkte hin:

1. Die zu errichtenden Wasserleitungen müssen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen, so daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Jeder zweite Hydrant ist als Überflurhydrant auszubilden. Die Standorte für die Hydranten können bei der Planung der Wasserleitungen festgelegt werden.
2. Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören, bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Stellungnahme geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme 05.08.92

Gegen den mir mit o.a. Schreiben vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich als Träger öffentlicher Belange folgende Bedenken:

Naturschutz und Landschaftspflege:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 26.11.1991 und stelle fest, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bisher nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

Die Festsetzung eines 3 - 5 m breiten Grünstreifens reicht hier nicht aus.

In der Stellungnahme vom 26.11.1991 hatte der Landkreis Gifhorn folgendes ausgeführt:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes, der diesen Bereich beinhaltet, darauf hingewiesen, daß die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen einen Eingriff gem. § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes darstellt. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind erforderlich. Flächen für diese Maßnahmen sollten in dem Bebauungsplan bereits festgelegt werden. Die privaten Hausgärten sind in der Regel nicht geeignet, den Eingriff auszugleichen oder zu ersetzen. Der Bebauungsplan ist daher in diesem Punkt zu ergänzen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Aussagen zu Grünordnung und Landespflege in der Begründung werden nochmals verdeutlicht. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Gemäß Punkt 4 des Entwurfes zum Rd. Erl. d. MS im Einvernehmen mit dem MU Az. - 302 - 21020-13 - stellt der Bebauungsplan selbst keinen Eingriff dar.

Die Gemeinde geht jedoch davon aus, daß die Planung einen Eingriff vorbereitet. Sie hat daher bereits im Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne des Punktes 5.2 des o.a. Erlaß-Entwurfes festgesetzt um zukünftig Ausgleichsmaßnahmen realisieren zu können.

Dazu gehören die Festsetzung mehrerer öffentlicher Grünflächen und von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es

kann davon ausgegangen werden, daß in diesen Bereichen eine starke Aufwertung der Flächen gegenüber der bisherigen Intensivlandwirtschaft erfolgt. Vergleichbares gilt in diesem Zusammenhang sehr wohl auch für die verhältnismäßig großen (aufgrund der Grundflächenzahl von 0,4) privaten Freiflächen. Hier ist sehr wohl eine Aufwertung der Flächen (Hausgärten) gegenüber der bisherigen Nutzung zu erwarten.

Darüber hinaus hat die Gemeinde im Zuge der Ausbauplanung eine Begrünung (Großgrün) des Straßenraumes vorgesehen.

Diese Maßnahmen werden von der Gemeinde als durchaus vielfältig und ausreichend angesehen.

Sollten darüber hinaus aus der Sicht der Fachbehörde bei der Realisierung dennoch weitere Maßnahmen erforderlich werden, so besteht hier im Sinne des Punktes 3.2 des o.a. Erlaß-Entwurfes die Möglichkeit im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Wasserwirtschaft

Aus der Sicht der Unteren Wasserbehörde habe ich gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf Bedenken, da z. Zt. die zentrale Abwasserentsorgung noch nicht sichergestellt ist. Sollten die geplanten Sanierungsmaßnahmen für die Klärteiche nicht den erwünschten Erfolg haben, sind die Grundstücke über DIN-gerechte Kleinkläranlagen (mit biologischer Nachreinigung) zu entsorgen.

Beschluß:

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

Begründung:

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gewährleistet sein muß. Sie wird im Zuge der Realisierung entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Verkehr:

Das vorgesehene Baugebiet grenzt westlich zwischen km 0,000 und km 0,460 innerhalb der Ortsdurchfahrt Dannenbüttel (OD bei km 0,000 bis km 0,490) an die K 119 an.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden folgende Forderungen gestellt:

- Auch in den Einmündungsbereichen der Wohnwege sollten die Sichtdreiecke gem. EAE 85 (Schenkellänge 3 m/70 m) festgesetzt werden, um hier die Errichtung von Sichtbehinderungen wie z. B. hohen Hecken oder Sichtschutzzäunen vorzubeugen.
- Zum Schutz der Fußgänger sollte auf der Westseite der K 119 ein Gehweg angebaut werden. Kostenträger hierfür ist die Gemeinde. Die Ausbauplanung ist mit dem Landkreis abzustimmen.

- Den Ausbau und die Unterhaltung der Einmündungen der Erschließungsstraßen und -wege trägt die Gemeinde. Die Ausbauplanung ist mit dem Landkreis abzustimmen.
- Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen, die auf dem Verkehr auf der K 119 zurückzuführen sind, gehen zu Lasten der Gemeinde.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß bei einer Ausweitung des Baugebietes nach Norden einer weiteren Einmündung einer Erschließungsstraße nicht zugestimmt werden kann.

Immissionsschutz

Die mir vorliegende Entwurfsbegründung enthält bisher keine Aussage darüber, daß geprüft wurde, ob das allgemeine Wohngebiet gegen störende Umwelteinflüsse (hier: Verkehr auf der K 119) geschützt werden muß. Es bedarf hier insofern noch einer Klarstellung.

Beschluß:

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

Begründung:

Die Gemeinde hält aufgrund des geplanten verkehrsberuhigten Ausbaues Sichtdreiecke für nicht erforderlich.
Hinsichtlich des Fußweg- und Einmündungsausbaues erfolgen Abstimmungen mit dem Landkreis im Zuge der Realisierung.
Lärmschutzmaßnahmen an der K 119 sind nach Maßgabe der jetzt vorliegenden schallgutachterlichen Stellungnahme nicht erforderlich.
Im Hinblick auf den Verkehr auf der B 188 wird z. Zt. ein Gutachten erarbeitet. Die Begründung wird hierzu ergänzt.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 29.07.92

Nachdem meine Bedenken und Anregungen aus meiner Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 25.11.1991 zum größten Teil berücksichtigt wurden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplan in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Da die von mir geforderte lärmtechnische Berechnung den mir übersandten Unterlagen nicht beigefügt ist, gehe ich davon aus, daß diese nicht aufgestellt wurde. Ich weise darauf hin, daß seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße für ds neue Baugebiet keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind und auch keine Kosten hierfür genommen werden. Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Beschluß:

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

Begründung:

Die seinerzeit vom Straßenbauamt angeregte lärmtechnische Untersuchung wird gegenwärtig erarbeitet. Eine bereits vorliegende Vorabstellungnahme des Gutachters zeigt ein vorhandenes Problempotential auf. Aus diesem Grunde wird im Anzeigeverfahren ein Streifen von rd. 40 m Tiefe am Südrand des Plangebietes bis zum Abschluß der Untersuchungen ausgenommen.

Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 04.08.92

Die Landwirtschaftskammer Hannover hatte zu der o.g. Bauleitplanung während des Beteiligungsverfahrens der TÖB bereits Stellung genommen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme. Der überarbeitete Planentwurf liegt nun öffentlich aus.

Die Anregungen und Bedenken wurden z. T. berücksichtigt. Dennoch bleiben noch folgende Punkte bestehen, denen abgeholfen werden müßte, wenn der Plan § 1 BauGB entsprechen soll.

Im Norden des Plangebietes werden die Kopffenden der nördlich des Wirtschaftsweges liegenden Ackerfläche beansprucht.

Die Agrarstruktur, speziell die Schlaglänge und die Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche werden dadurch erheblich beeinträchtigt.

Wir bitten, die Plangrenzen hier so zu ändern, daß eine rentable Nutzung der vorgenannten Fläche gesichert bleibt.

Es wird gebeten, die Planung erneut zu überarbeiten. Unsere Bedenken halten wir aufrecht.

Beschluß:

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

Begründung:

Die Gemeinde geht davon aus, daß im Zuge des Planverfahrens wesentliche Bedenken der Landwirtschaftskammer berücksichtigt wurden. Eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung soll weitgehend ausgeschlossen werden. Aus Gründen der sinnvollen Auslastung der geplanten Erschließungsanlagen und der Minimierung der Kosten sowie der Arrondierung des geplanten Baugebietes muß die Bebauung auch nördlich der Erschließungsstraße erfolgen. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, des Verkehrs, der Landwirtschaft sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

OPD TELEKOM, Stellungnahme vom 06.08.92

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 19.11.1991 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

In der Stellungnahme vom 19.11.1991 hatte die OPD - Telekom keine Bedenken geäußert.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

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

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

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

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung
- Grenzregelung
- Enteignung ⁴⁾

⁴⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen (innere Erschließung)

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

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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

Die Grünfläche sind anzulegen.

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

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

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

Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, will die Gemeinde im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN
BAUGEBIET: "IM BLECKEN"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

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

1.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. DM	185.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	1.150.000,00
<hr/>			
	Gesamtkosten	rd. DM	1.335.000,00
3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	1.335.000,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	1.201.500,00
<hr/>			
	Anteil der Gemeinde	rd. DM	133.500,00
4.	Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	930.000,00

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 23.07.1992 bis 07.08.1992 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 11.06.1992 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

14. 06. 93

Sassenburg, den

H. Lütkebat

(Bürgermeister)



M. Höfermann

(Gemeindedirektor)

Höfermann