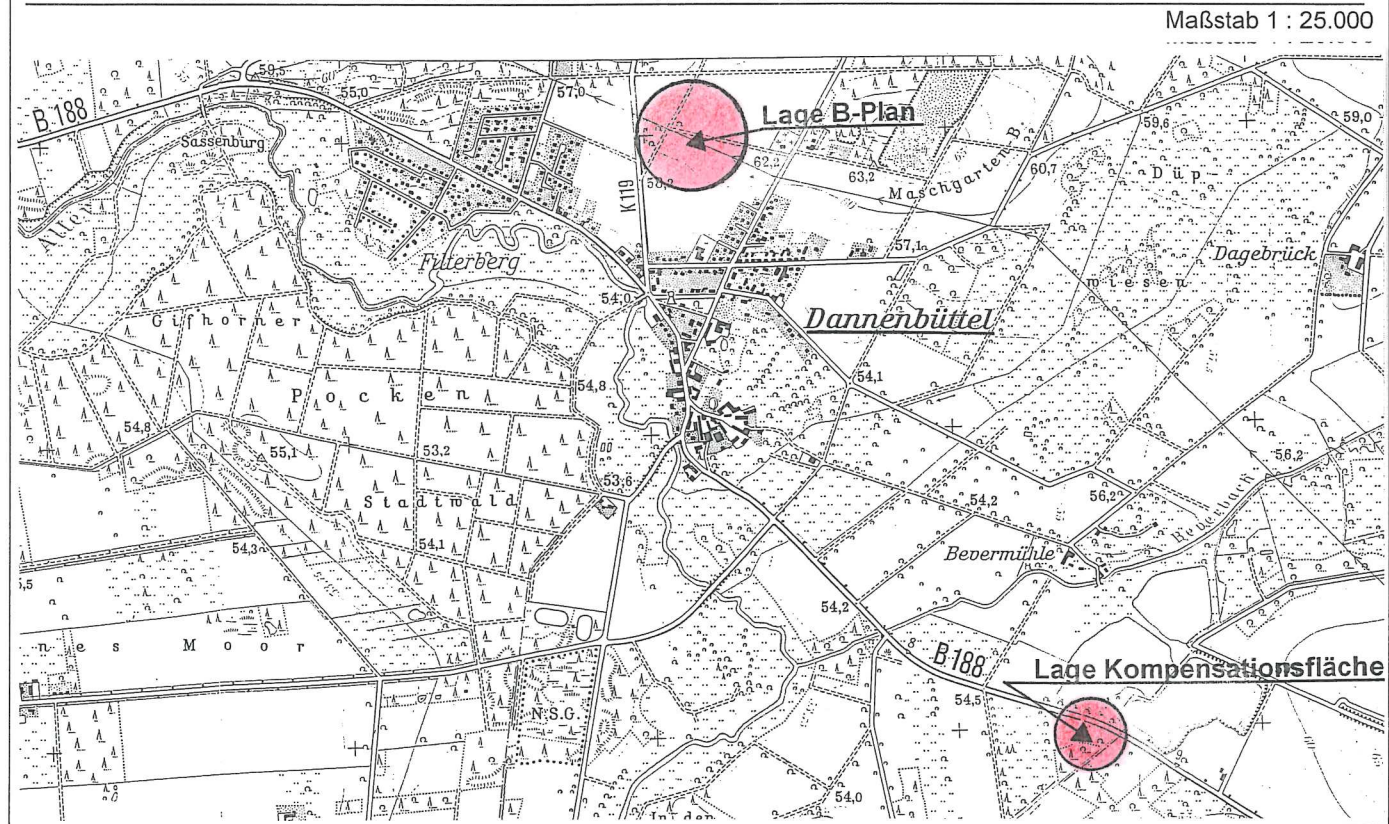
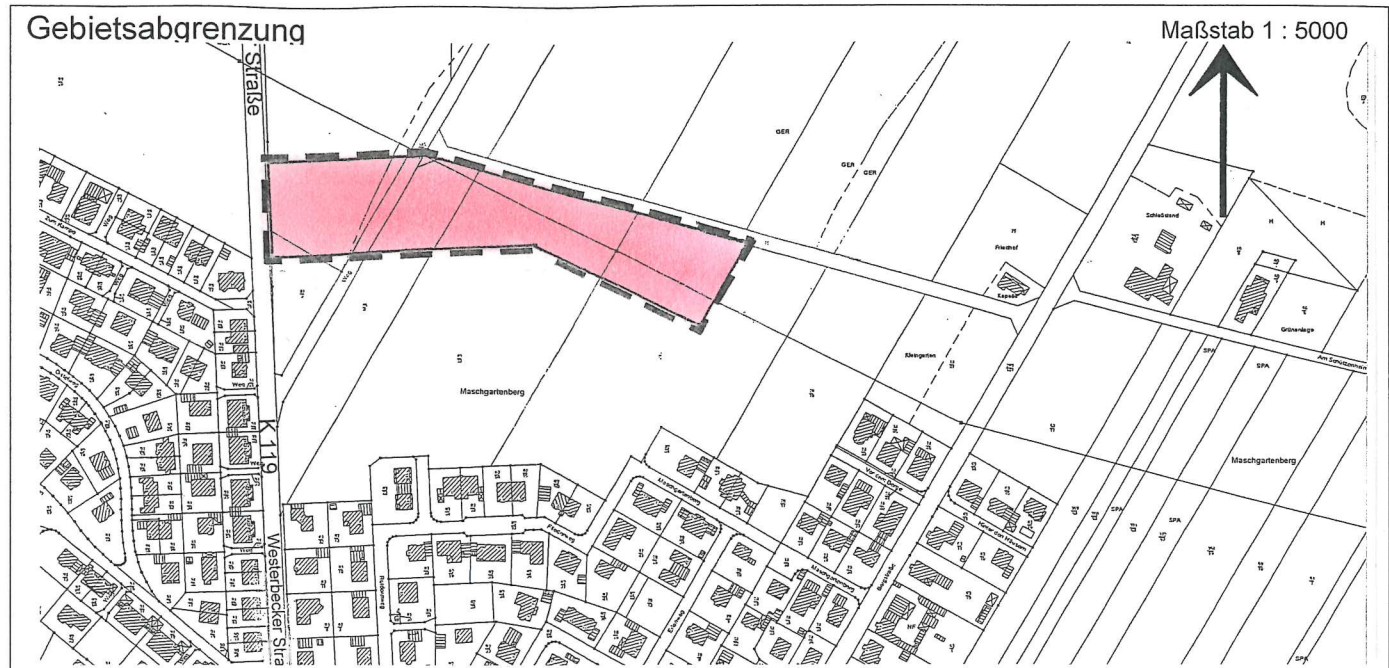


# URSCHRIFT

Bebauungsplan „Maschgartenberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV),  
1. Änderung, Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Dannenbüttel  
- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

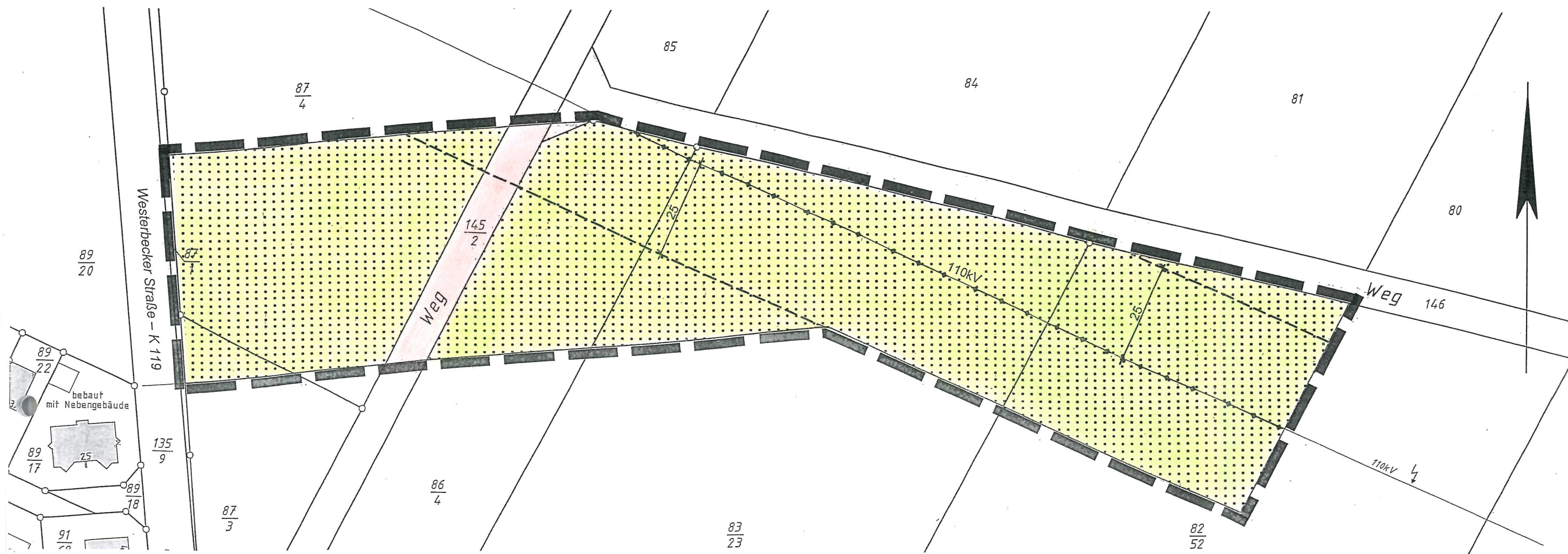


## Inhaltsverzeichnis:

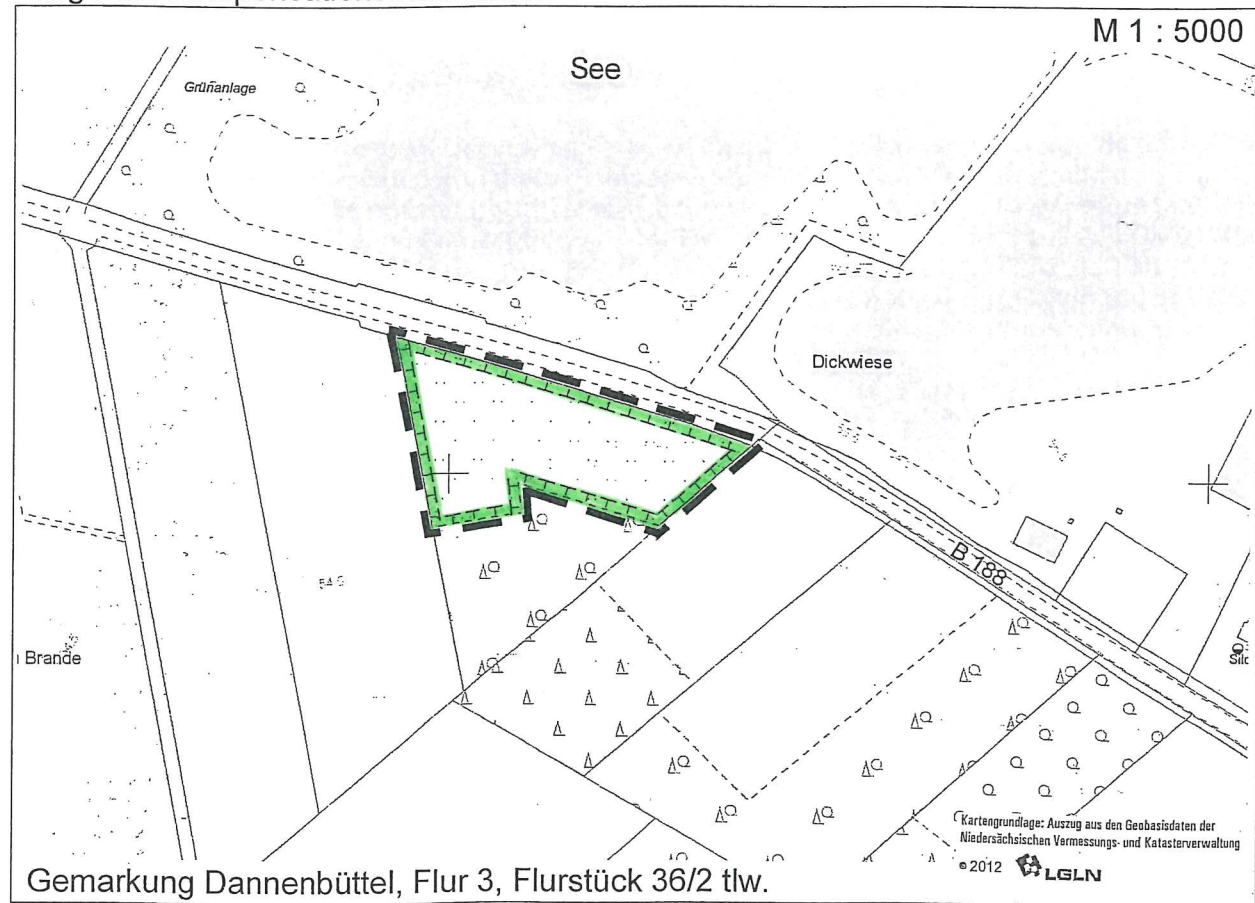
- Planunterlage im Maßstab 1 : 1000
- Planzeichenerklärung u. Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung

CGP Bauleitplanung GmbH, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf





Lage der Kompensationsmaßnahme



Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

**Urschrift**

Gemeinde Sassenburg  
Ortschaft Dannenbüttel

**Bebauungsplan  
„Maschengartenberg I“  
mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV)  
1. Änderung**

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 10.05.2013  
geändert am: 22.08.13

C·G·P Bauleitplanung GmbH

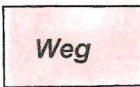


# Planzeichenerklärung (PlanZV)

(BauNVO 1990, PlanZV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Landwirtschaftliche Verkehrsfläche

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

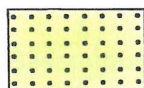
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



110 kV Leitung, oberirdisch (Schutzstreifen 25 m parallel zur Leitungsachse)  
siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

## Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsleitungen ist ein Sicherheitsabstand von je 25 m beiderseits der Leitung, gemessen ab Mastmittelachse, einzuhalten. Zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Anpflanzungen im Bereich der Freileitungen müssen die nach DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN EN 50423-1 (VDE 0210-19) geforderten Mindestabstände dauerhaft einhalten. Die Anlagen müssen jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen bzw. zur Behebung von Störungen erreichbar sein.
2. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 10 m breite Randbepflanzung (Hecke) aus Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Die Laubgehölze sind mit einem Abstand von 1 m bis 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind in Gruppen von 4 bis 10 Exemplaren zu setzen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen (Eichenspaltpfähle und Wilddraht). Die innenliegende Restfläche ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen oder jährlich nach dem 15. Juli zu mähen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

### Pflanzliste:

- Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Hängebirke, Rotbuche, Feldahorn  
zu pflanzen als mind. 2 x verpflanzter Heister der Größe 125 – 150 cm
- Bäume 2. Ordnung: Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche  
zu pflanzen als mind. 2 x verpflanzter Heister der Größe 125 – 150 cm
- Sträucher: Hasel, Faulbaum, Hundsrose, rote Johannisbeere  
Zu pflanzen als mind. 2 x verpflanzte Sträucher der Größe 60 – 100 cm

Die Pflanzung ist im Verhältnis 1.0: Bäume, 2.0: Sträucher von 3 : 1 : 3 vorzunehmen.

## 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 gem. § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Sassenburg, den 15.11.2013

Arms  
Bürgermeister



## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 15.11.2013

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 (Stand vom 04.2013).

Gifhorn, den 14.11.2013



Dipl. Ing. Jürgen Erdmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 10.05.2013

**C·G·P**  
Bauleitplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf  
  
Christiane Langer

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 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 05.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.07.2013 bis 16.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

  
Sassenburg, den 15.11.2013

Arms  
Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.07.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.08.2013 gegeben.

  
Sassenburg, den 15.11.2013

Arms  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.10.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

  
Sassenburg, den 15.11.2013

Arms  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *29.11.13* im Amtsblatt Nr. *12* für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am *29.11.13* in Kraft getreten.

  
Sassenburg, den *03.12.2013*

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 *08.01.2015*

Arms  
Bürgermeister



# Urschrift der Begründung

zum Bebauungsplan „Maschgartenberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 1. Änderung der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Dannenbüttel

- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) -

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Allgemeines**
  - 1.01 Planungsanlass
  - 1.02 Planungskonzeption
  - 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.04 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
  - 1.05 Geltungsbereich
  
2. **Planinhalte**
  - 2.01 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
  
3. **Kosten und Finanzierung**
  
4. **Hinweise aus der Fachplanung**
  
5. **Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
  
6. **Verfahrensvermerk**

## **1. Allgemeines**

### **1.01 Planungsanlass**

Im Bebauungsplan „Maschgartenberg I“ mit ÖBV, in Kraft seit 31.05.2000, wurde u.a. eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen waren zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf der vorgesehenen Fläche nicht realisierbar ist, so dass eine adäquate Ersatzfläche im Tausch zur Verfügung gestellt werden muss.

Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich mit Blick auf die Gesamtplanung um eine geringfügige Änderung handelt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, da das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vor.

### **1.02 Planungskonzeption**

Die Planungskonzeption des am 31.05.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Maschgartenberg I“ wird beibehalten. Ebenso die örtlichen Bauvorschriften, die von der vorliegenden Planung nicht betroffen und somit nicht Bestandteil des Verfahrens sind.

### **1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg sind für den durch die vorliegende Planänderung erfassten Bereich Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der

Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einhält.

## 1.04 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 planungsrechtlichen Voraussetzungen für veränderte Nutzungsabsichten zu schaffen. Die Grundzüge der Planung werden 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.

## 1.05 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus der vorliegenden Gebietsübersicht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2. Planinhalte

### 2.01 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Mit der vorliegenden Planung wird ein Flächentausch für die Umsetzung von Kompensationmaßnahmen, die im Zuge vorhabensbedingter Eingriffe erforderlich waren, vorgenommen. Dabei sollen die mit der ursprünglichen Planung verfolgten Maßnahmen nunmehr in der Gemarkung Dannenbüttel, Flur 3, Flurstück 36/2 umgesetzt werden. Die Lage der Kompensationsmaßnahme ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

### 3. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Realisierung der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten werden von dem betroffenen Grundstückseigentümer getragen, somit die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

### 4. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

#### Landkreis Gifhorn - vom 12.08.13

##### Ortsplanung

Entwicklung aus dem F-Plan in die Begründung aufnehmen.

##### **Anmerkung:**

Der Hinweis wird durch eine entsprechende Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet.

##### **Untere Naturschutz u. Waldbehörde**

Die textliche Festsetzung Nr. 2 sollte wie folgt geändert werden:

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 10 m breite Randbepflanzung (Hecke) aus Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen.
- Die Laubgehölze sind mit einem Abstand von 1 m bis 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind in Gruppen von 4 bis 10 Exemplaren zu setzen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen (Eichenspaltpfähle und Wilddraht).
- Die innenliegende Restfläche ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen oder jährlich nach dem 15. Juli zu mähen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Pflanzliste Streichen: Waldkiefer, Besenginster und Heidelbeere.

Aufnehmen: Rotbuche und Hundsrose

- sollte wie folgt geändert werden:

##### **Anmerkung:**

Den vorgeschlagenen Änderungen wird sich angeschlossen. Sie werden in die textliche Festsetzung Nr. 2 übernommen.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 14.08.13

Zur Umnutzung ist folgendes anzumerken:

- Die geplanten Gehölze sind in nur einer Gruppe zusammenzufassen, damit es überhaupt möglich ist mit den heutigen raumgreifenden landwirtschaftlichen Maschinen die Fläche als extensive Wiese zu mähen. Jeder Einzelbaum behindert den Mähvorgang oder macht die Bewirtschaftung ggf. unmöglich. Die geplanten Bäume und Sträucher sollten unserer Auffassung nach an die vorhandenen südlich angrenzenden Gehölze anschließen. Mit dem Bewirtschafter bzw. Eigentümer der Flächen sind vor Ort Abstimmungsgespräche in Bezug auf die Pflanzstandorte zu führen. Die Unterhaltung der Bäume und Sträucher entlang der westlich und östlich

angrenzenden Ackerflächen ist sicherzustellen, damit weder herüberwachsende Äste noch Schattenwurf die Bewirtschaftung bzw. die Erträge beeinträchtigen.

- In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Graben, der für die Entwässerung der angrenzenden Flächen verantwortlich ist. Seine Funktionsfähigkeit darf durch die geplanten Gehölzpflanzungen nicht behindert werden. Die Unterhaltung muss gewährleistet bleiben.

**Anmerkung:**

Die Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen auf der Tauschfläche werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet. Art und Umfang der Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmt und entsprechend der vorliegenden Stellungnahme (s. Punkt 3) überarbeitet.

Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

## 5. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen nach Abschluss des Verfahrens nicht vor.

## 6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2013 bis 16.08.2013 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.10.2013 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg beschlossen.

Sassenburg, den 15.11.2013

Arms  
Bürgermeister

