

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90, BauNVO 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 2 und 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise

— BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

■ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

— STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

▨ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

G ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT GRÜNSTREIFEN UND VERSICKERUNGSFLÄCHEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

M VERKEHRSBEGLEITENDES GRÜN, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

△ SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

■ FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN

⦿ TRAFÖ

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

— 110-kV-FREILEITUNG, mit Schutzstreifen, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

GRÜNFLÄCHEN

■ GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT

■ GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

⦿ SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER 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. 10

▭ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 11

● ZU ERHALFENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 12

PLANUNTERLAGE 1 : 1 0 0 0

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 16.12.94 Az.: A3-334/94

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Dannenbüttel Flur : 6

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

SONSTIGE PLANZEICHEN

▭ MINDESTMASS FÜR DIE GRÖSSE UND BREITE VON BAUGRUNDSTÜCKEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 13

Fmind. 800 qm **MINDESTGRÖSSE**

bmind. 24m **MINDESTBREITE**

▭ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS "MASCHGARTENBERG I"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Einfriedungen.
- Die gem. § 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt: unzulässig sind Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 5 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Überschreitungen bis zu 20 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserundurchlässig (z. B. mit breitflügel verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fuganteil, Schotterrassen, wassergebundener Decke o.ä.) befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Für die Versiegelung der Baugrundstücke ist je angefangene 100 qm versiegelte Fläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum, der Arten Eberesche, Birke, Eiche, Vogelkirsche oder Esche, oder alternativ 2 heimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten oder zu versickern.
- Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "G" gilt folgendes:
 - Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraßen ist im Straßenraum pro lfd. 15 m 1 Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Eiche, Birke oder Eberesche. Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege der Natur ist das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser über offene, begrünte, naturnah anzulegende und ständig zu unterhaltende Gräben zu verdunsten und zu versickern.
- Für den Bereich des verkehrsbegleitenden Grüns gilt gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b BauGB folgendes:
 - Die Flächen sind als Grünflächen mit Rasen anzulegen.
 - Je 10 lfm ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
 - Zur Pflanzung sind Eichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Die Pflanzfläche muß je Baum (Baumscheibe) mindestens 2 qm betragen.
 - Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch Eichen (Quercus robur) zu ersetzen.
- Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind unzulässig:
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

- Innerhalb der Schutzstreifen der 110 KV-Hochspannungsfreileitungen ist ein Sicherheitsabstand von 3,0 m zwischen den Anpflanzungen und den unteren Leitungsebenen bei größtem Durchhang einzuhalten. Die Gehölze sind ggf. auszutauschen oder durch niedrige bis mittelhohe Gehölze wie z. B. Hundstrose, Gemeiner Schneeball, Wilde Rote Johannisbeere und Schlehe zu ersetzen. Die Maststandorte sind für Wartungsarbeiten und für Störungsbehebungen von Bewuchs freizuhalten.
- Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Bepflanzung mit Laubgehölzen auf extensiv gepflegten Wiesen vorzunehmen. Die Laubgehölze sind als Einzelbäume bzw. in Gehölzgruppen aus 2 - 6 Exemplaren mit Arten der folgenden Pflanzliste in einem max. Abstand von 15,0 m untereinander zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Wiesen sind mind. 1 x, max. 3 x pro Jahr zu mähen.

Pflanzliste:

Bäume 1. Ordnung:
 Stieleiche, Hängebirke, Waldkiefer, Feldahorn zu pflanzen als mind. 2 x verpflanzte Heister der Größe 125 - 150 cm.

Bäume 2. Ordnung:
 Hainbuche, Eberesche, Vogel-Kirsche zu pflanzen als mind. 2 x verpflanzte Heister der Größe 125 - 150 cm.

Sträucher:
 Hasel, Faulbaum, Besenginster, Heidelbeere, rote Johannisbeere zu pflanzen als mind. 2 x verpflanzte Sträucher der Größe 60 - 100 cm.

Die Pflanzung ist im Verhältnis Bäume 1.0.: Bäume 2.0.: Sträucher von 3 : 1 : 3 vorzunehmen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25 a + b BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - Je 5 qm Bepflanzungsfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz der Arten Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel oder Faulbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
 - Je 50 qm Bepflanzungsfläche ist mindestens ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche, oder alternativ 2 heimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gem. § 9 (1), Ziff. 25a + b BauGB zu unterhalten und im Falle des Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
- Für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Mindestgrundstücksgößen und -breiten festgesetzt. Für Einzelhausgrundstücke gilt $F_{min} = 800 \text{ m}^2$ und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) $F_{min} = 500 \text{ m}^2$ ($\geq 1000 \text{ m}^2$ für 2 Doppelhaushälften auf einem ungeteilten Grundstück). Für alle Baugrundstücke gilt eine Mindestbreite von 24 m. Abweichungen hiervon sind zulässig für Hinterlieger- und Eckgrundstücke, sofern sie die vorgeschriebenen Mindestgrundstücksgößen einhalten und für Doppelhausgrundstücke, die eine Mindestbreite von 40 m ($\geq 20 \text{ m}$ je Haushälfte) einhalten müssen.

HINWEIS: FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIET BESTEHT EINE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT.

Präambel und Ausfertigung

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 nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den 25. April 2000

[Signature] (Bürgermeisterin) *[Signature]* (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.1994, ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 25. April 2000

[Signature] (Gemeindedirektor)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.12.1994). 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. April 2000

[Signature] (Katasteramt Gifhorn) *[Signature]* (Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Bohlweg 1
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 10.12.1998

[Signature] (Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.01.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 03.05.1999 bis 04.06.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sassenburg, den 25. April 2000

[Signature] (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 25. April 2000

[Signature] (Gemeindedirektor)

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 27.05.00 im Amtsblatt Nr. 5, für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.00 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 13. Juni 2000

[Signature] (Gemeindedirektor)

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

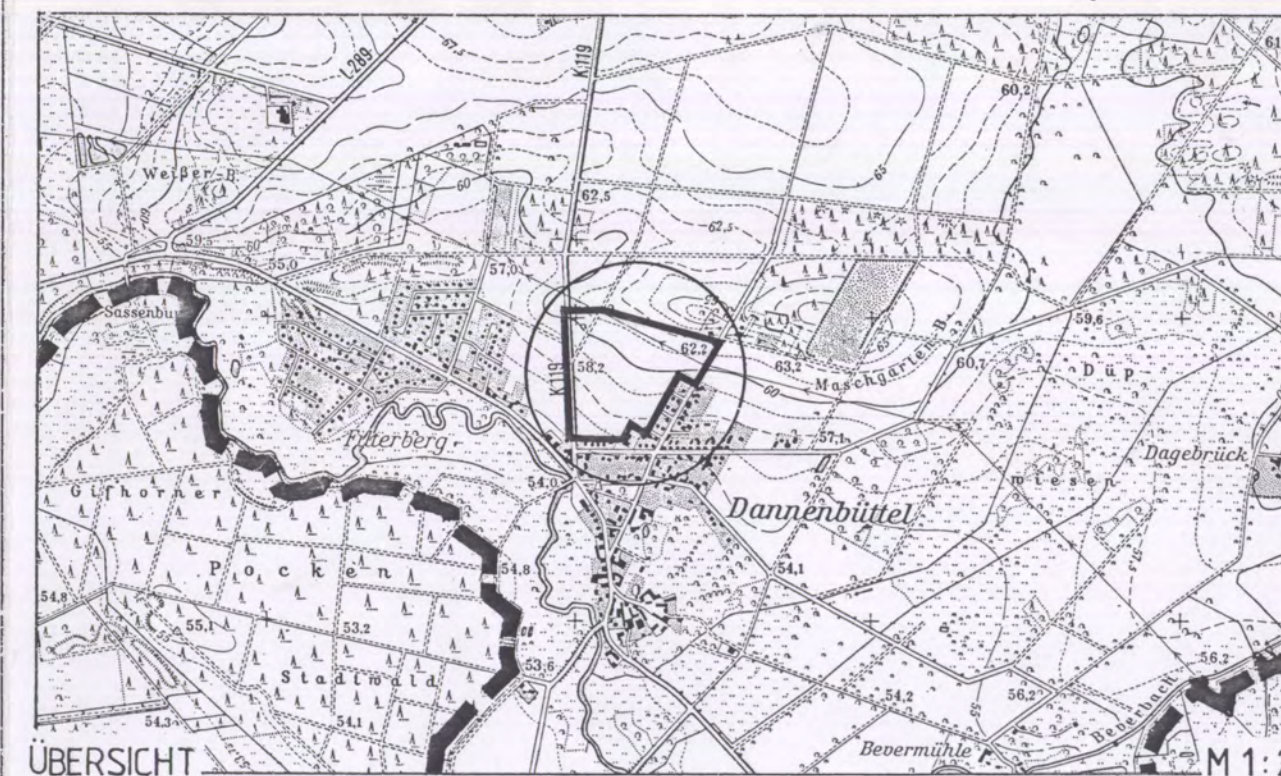
Sassenburg, den 03. Juni 2001

[Signature] (Gemeindedirektor)

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

Sassenburg, den 11. Juni 2002

[Signature] (Gemeindedirektor)



GEMEINDE SASSENBURG
ORTSCHAFT DANNENBÜTTTEL
MASCHGARTENBERG I
BEBAUUNGSPLAN

10 (3)

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN „MASCHGARTENBERG I“
GEMEINDE SASSENBURG, OS DANNENBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG

1998-2000

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;
M. PFAU, A. HOFFMANN, G. WINNER;
I. BÜSING, B. FRICKE**

1.0 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Sassenburg liegt im ORDNUNGSRAUM BRAUNSCHWEIG ¹⁾. 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 ²⁾ 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 Eigenbedarfsentwicklung 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

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

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 Grußendorf 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. 10.580 Einwohner.

Dannenbüttel selbst liegt im Südosten des Gemeindegebietes direkt nördlich des Landschaftsschutzgebietes „Allertal-Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile“ in direkter Nachbarschaft zum Stadtgebiet von Gifhorn.

Die Ortschaft ist in ihrer Substanz in weiten Teilen noch landwirtschaftlich geprägt und stellt einen der bevorzugten Wohnstandorte im Gemeindegebiet dar.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt zum einen über die Kreisstraße K 119 zur Landesstraße L 289 und zum anderen über die Bundesstraße B 188, die direkt durch den Ort führt. Der nächstgelegene Bahnanschluß besteht an die Bahnstrecke Gifhorn - Uelzen in der Ortschaft Triangel. Dannenbüttel hat derzeit rd. 1.540 Einwohner.

Das Plangebiet selbst liegt am Nordrand der Ortslage zwischen der Bergstraße im Osten und der Westerbecker Straße im Westen.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg, der für diesen Bereich mit dem Stand der 15. Änderung im August 1998 wirksam wurde, entwickelt.

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt, um für die Ortschaft Dannenbüttel den mittelfristigen Bedarf an Bauplätzen zur Errichtung von privaten Wohngebäuden zu decken. Bereits seit rd. 1 1/2 Jahren stehen keine frei verfügbaren Bauplätze innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans mehr zur Verfügung. Eine Bebauung der noch vorhandenen innerörtlichen Freiflächen kommt überwiegend nicht in Frage, da es sich hierbei um hofnahe Wiesen- und Weideflächen im Bereich

des alten Ortskernes handelt, die zum Teil noch betrieblich genutzt werden und zum Teil im Hinblick auf die Belange der Ortsgestalt dauerhaft zu erhalten sind.

Um dem steigenden Nachfragedruck gerecht werden zu können und dabei gleichzeitig die geordnete städtebauliche Entwicklung kontrolliert vollziehen zu können, werden mit dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan (I. Bauabschnitt) und einem zukünftigen weiteren Bebauungsplan (II. Bauabschnitt) die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Damit wird der mittelfristige Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Dannenbüttel für einen Zeitraum von rd. 4 bis maximal 6 Jahren durch die Zurverfügungstellung von insgesamt rd. 90 bis 110 neuen Wohneinheiten gedeckt. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können und ein gegebenenfalls erforderliches Mitwachsen der Infrastruktureinrichtungen zu gewährleisten, wird die Gesamtplanung in zwei Bauabschnitten durchgeführt und realisiert. Die Unterteilung erfolgt in einen nördlichen und einen südlichen Teilabschnitt. Mit der vorliegenden Planung wird zunächst der südliche Teilabschnitt weiterverfolgt.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden für die zu erwartende neue Bevölkerungsgruppe noch ausreichen.

Die neue Bebauung wird, auch auf lange Sicht gesehen, in ihrer Gesamtheit den Abschluß der Ortslage nach Norden bilden. Dies ist darauf zurückzuführen, daß hier eine Reihe entgegenstehender Nutzungen wie beispielsweise Kiesabbau vorhanden sind und außerdem auf die Tatsache, daß direkt nördlich angrenzend zwei 110-kV-Freileitungen vorbeiführen, unter denen Bauen nicht möglich ist und die somit eine abschließende Begrenzung der Ortsentwicklung in diesem Bereich bilden. Hierdurch wird im Einklang mit dem westlich der Westerbecker Straße gelegenen Baugebiet „Im Blecken“ und den unter der Freileitung vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen ein entsprechend gestalteter Ortsrandabschluß gebildet.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu entwickeln. In diesem Sinne folgt im vorliegenden Bebauungsplan – gemäß der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes, Stand 15. Änderung – für das neue Baugebiet eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (s.o.) und entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde, hier eine entsprechend auf den Bedarf zugeschnittene Wohnnutzung zu etablieren.

Für den weitaus größten Teil des allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,20 bei nur einem zulässigen Vollgeschoß festgesetzt. Gleichzeitig gilt hier, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Begründet werden diese Festsetzungen damit, daß das neue Baugebiet zukünftig (nach Fertigstellung der Bauabschnitte I und II) den nördlichen Ortsrand der Ortschaft Dannenbüttel bilden wird. Hier sollen aufgrund der Einsehbarkeit, der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäudebestände (Baugebiet an der „Bergstraße“ / Baugebiet „Im Blecken“) und im Interesse eines fließenden Überganges in die angrenzende freie Landschaft sowohl übermäßige Verdichtung als auch übermäßige Höhenentwicklung nicht zugelassen werden.

Lediglich am Nordrand des jetzigen Plangeltungsbereiches, im Zentrum des zukünftigen neuen Gesamtbaugebietes wird eine geringfügige Verdichtung ermöglicht. In diesem Bereich sind zukünftig sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Um eine entsprechende Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücksteile ermöglichen zu

können, wird die Grundflächenzahl hier mit 0,25 höher festgesetzt als in den angrenzenden Gebieten. An der Festsetzung der maximal eingeschossigen Bauweise wird jedoch auch in diesem Bereich festgehalten.

Für das gesamte Wohngebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße vorgegeben. Gleichzeitig wird auch eine Mindestbreite für die einzelnen Baugrundstücke festgesetzt. Dabei gilt für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgröße von 800 m² bei einer Mindestbreite von 24 m, während für Doppelhausgrundstücke eine Gesamtgröße von mindestens 1.000 m² bei einer Mindestbreite von 40 m (entspricht 500 m² je Haus bzw. Grundstückshälfte und mindestens 20 m Breite) festgelegt wird.

Diese Festlegungen entsprechen der bereits seit mehreren Jahren von der Gemeinde innerhalb ihrer neuen Wohngebiete geübten Praxis. Ziel ist es, die neuen Wohngebiete, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Lage im „ländlichen Raum“ und in aller Regel auch in Ortsrandlage, als aufgelockerte, stark durchgrünte Lebensräume für die Neubürger zu entwickeln. Dabei werden überwiegend die Vorgaben aus den größtenteils noch intakten Ortskernen mit ihren verhältnismäßig großen Grundstückszuschnitten und weitläufigen Freiflächen auf die modernen Verhältnisse übertragen, um so eine „dörfliche“ Baustruktur innerhalb der Neubaugebiete zu erreichen. Gleichzeitig wird hiermit eine möglichst geringe Bodenversiegelungsrate im Bereich der jeweiligen Einzelgrundstücke sowie ein fließender Übergang zwischen der angrenzenden freien Landschaft und der bebauten Ortslage mit ihren teilweise auch massiveren Baukörpern erreicht.

Eine starke Verdichtung z. B. über mehrgeschossige Bauweise, Reihenhäuser oder extrem kleine Grundstückszuschnitte würde mittelfristig zu einer „Verstädterung“ der dörflichen Ortslagen führen und die Entwicklung landschaftstypischer bzw. ortstypischer Strukturen konterkarieren und wird aus diesem Grunde von der Gemeinde für den überwiegenden Teil ihrer Ortschaften abgelehnt.

Um einen gewissen gestalterischen Freiraum für zukünftige Bauherren zu gewährleisten, wird auf die Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet. Am Nordrand des jetzt festgesetzten Baugebietes werden die Baugrenzen nicht geschlossen, um zukünftig einen problemlosen Anschluß an den geplanten II. Bauabschnitt gewährleisten zu können. In dem dortigen Plan werden die Baugrenzen entsprechend aufgenommen und fortgeführt.

Für das gesamte Baugebiet (Bauabschnitte I und II) wird im Parallelverfahren zur jetzt vorliegenden Planung (I. Bauabschnitt) eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung der wesentlichen Gestaltungselemente (Dachform, -farbe, Zäune) aufgestellt.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt nach Fertigstellung beider Bauabschnitte zum einen von der Westerbecker Straße (Kreisstraße 119) im Westen über zwei Anschlüsse und zum anderen von der Bergstraße im Osten ebenfalls über zwei Anschlußstraßen. In der jetzt vorgelegten Planung (I. Bauabschnitt) sind jeweils die südlichen Anschlüsse enthalten. Innerhalb der Plangebietes werden mehrere Anwohnerstraßen angelegt, so daß sich in der Endausbaustufe einige Ringstraßensysteme ergeben.

Die neuen Straßen sind entsprechend ihren Funktionszuweisungen (Wohnsammelstraße oder Anwohnerstraßen) angemessen dimensioniert. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Dabei ist als Besonderheit im Straßenraum ein Grünstreifen mit integrierten Mulden zur Sammlung und Verdunstung/Versickerung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Zur weiteren Verkehrsberuhigung sind, insbesondere in der Durchgangsstraße (Westerbecker Straße Richtung Bergstraße) im Norden des Baugebietes (die im nachfolgenden Bebauungsplan/ II. Bauabschnitt liegen wird) sowie in einigen Seitenstraßen Aufweitungen

in den Straßenzügen vorgesehen, innerhalb derer begrünte Fahrbahnteiler angelegt werden.

Die Straßenparzelle der Westerbecker Straße (K 119) wird im vorliegenden Bebauungsplan (I. Bauabschnitt) zur Hälfte, zukünftig teilweise aber auch in Gänze (nördlicher Teilabschnitt/ II. Bauabschnitt) in den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes mit einbezogen. Hier ist zum einen vorgesehen zukünftig in Absprache mit dem Kreisstraßenbauamt im Seitenraum/am Westrand des Baugebietes auf gemeindeeigenen Flächen die Anlage eines Fuß-/Radweges und eines Grünstreifens zwischen den Bauflächen und der Fahrbahn vorzunehmen. Im Bereich der nördlichen Einmündung der Anliegerstraßen des Baugebietes in die Kreisstraße ist zudem ebenfalls in Absprache mit dem Kreisstraßenbauamt zur Verkehrsberuhigung im Ortseingangsbereich und gefahrlosen Organisation der entstehenden Kreuzungssituation mit den Erschließungsstraßen aus den Baugebieten im Blecken und Maschgartenberg mit der Kreisstraße im Rahmen der Herstellung des II. Bauabschnittes zukünftig vorgesehen einen **Kreisverkehrsplatz** anzulegen.

Die hierzu jeweils erforderlichen Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Kreisstraßenbauamt sowie die Frage der Kostenträgerschaft im Einzelnen sind rechtzeitig vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen nach Inkrafttreten der jeweiligen Bebauungspläne abschließend zu regeln.

b) Park- und Stellplatzflächen

Aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung ist grundsätzlich davon auszugehen, daß den Belangen des ruhenden Verkehrs innerhalb des öffentlichen Straßenraumes im Verhältnis Wohneinheiten zu Parkplätzen gleich 2: 1 Rechnung getragen werden kann. Dabei wird bewußt auf die Ausweisung von separaten Parkflächen verzichtet. Vielmehr wird das Parken im öffentlichen Straßenraum zukünftig überall dort möglich sein, wo keine Gefahrenmomente erkennbar sind. Eine eventuelle Hindernisbildung durch parkende Fahrzeuge wird dabei im Sinne einer zusätzlichen Verkehrsberuhigung innerhalb der Anliegerstraßen/Wohnstraßen bewußt in Kauf genommen. Grundsätzlich ausgeschlossen wird das Parken zukünftig im Bereich der einzubauenden Fahrbahnteiler, um hier Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden.

Aufgrund des angestrebten und zu erwartenden Charakters des zukünftigen Wohngebietes – vorgesehen sind überwiegend Einzel- und in Teilbereichen Doppelhäuser – ist es problemlos möglich, die gemäß § 47 Abs. 2 und 3 NBauO notwendigen Einstellplätze (und Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

- Grünflächen

a) öffentliche Grünflächen

Im äußersten Südosten des Baugebietes wird direkt angrenzend an die Freiflächen des Dorfgemeinschaftshauses eine Fläche in einer Größe von rd. 0,4 ha als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier sollen zukünftig direkt angrenzend an die Grün- und Freiflächen nördlich des Dorfgemeinschaftshauses zusätzliche Spielmöglichkeiten in ausreichender Kapazität für beide Bauabschnitte des neuen Baugebietes angelegt werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, diesen Bereich als insgesamt öffentlich zugängliche Grünanlage mit Aufenthaltsfunktionen für das neue Baugebiet und die Nutzer des Dorfgemeinschaftshauses zu gestalten.

b) private Grünflächen

Am gesamten Nordrand des Plangebietes wird zukünftig, zum großen Teil unterhalb der 110-kV-Doppelfreileitung, eine private Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt hier eine Zweckbestimmung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb dieses Bereiches mit einer Gesamtgröße von rd. 3,44 ha werden zukünftig vom Erschließungsträger (Inve-

stor) nach den Vorgaben der Bebauungspläne Maßnahmen zur Kompensation der im Baugebiet zu erwartenden Eingriffe vorgenommen. Dabei ist auf den bisherigen Ackerflächen die Anlage einer extensiv gepflegten Wiese mit lockeren Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Gehölzen vorgesehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan (I. Bauabschnitt) wird zunächst der westliche Teil dieser Flächen festgesetzt und realisiert, um eine direkte Zuordnung zum zu erwartenden Eingriff zu erhalten. Im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanes (II. Bauabschnitt) wird dann zukünftig analog der östliche Teil der Ausgleichsflächen erfaßt.

Die Flächen werden nicht in öffentliches Eigentum übernommen, sondern bleiben im Eigentum der bisherigen Besitzer, die in Absprache mit dem Erschließungsträger auch die zukünftig erforderlichen extensiven Pflegemaßnahmen durchführen werden. Ein im Nordwestteil dieser Fläche vorhandener landwirtschaftlicher Erschließungsweg wird zukünftig aufgegeben und soweit als möglich zurückgebaut. Die hier vorhandenen Wegrandgehölze werden, soweit sie einen Stammumfang von 0,9 m oder mehr aufweisen, als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

- Naturschutz und Landschaftspflege

Das gesamte Plangebiet wird derzeit dauerhaft landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Als einzige aus der monotonen Ackerlandschaft herausragende Struktur ist eine einreihige Feldhecke am Westrand des Wirtschaftsweges im äußersten Nordwesten des Plangebietes anzusprechen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Birken und Eichen, die aus Anflug entstanden sind. Einige dieser Bäume haben inzwischen jedoch eine Stärke erreicht, die sie als bedeutsam für das Landschaftsbild ausweist. Unter Berücksichtigung dieser vorgefundenen Situation wurde auf eine detaillierte Bestandsaufnahme im weiteren verzichtet.

Bei den in Anspruch genommenen Böden handelt es sich durchweg um solche von geringer bis maximal mittlerer Bonität. Wegen ihrer Gefährdung durch Bodenverdichtung und Wassererosion ist die Fläche insgesamt in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingeschränkt. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache und unter Berücksichtigung des Erfordernisses der Entwicklung von Wohnbauflächen für die Ortschaft Dannenbüttel erscheint eine Aufgabe der Bewirtschaftung in diesem Bereich und eine Umnutzung zu Wohnbauzwecken grundsätzlich vertretbar.

Die folgende Bewertung der vorgefundenen Biotopstrukturen sowie des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in die Funktionen und Werte des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erfolgt auf der Grundlage des Informationsdienstes Naturschutz Niedersachsen 1/94, "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie. Erfassungs- und Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter des Naturschutzes: "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und das "Landschaftsbild". Anhand der Erfassungsergebnisse wird dann entschieden, welche Bedeutung ein Bereich für den Naturschutz hat. Dabei ist jeder Bereich, und zwar für jedes Schutzgut getrennt, einer von drei möglichen Wertstufen zuzuordnen:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz.

An diese Wertstufen knüpfen die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

Nach dem Bestand ist der ganz überwiegende Teil der durch die vorliegende Planung betroffene Fläche hinsichtlich der Schutzgüter wie folgt einzustufen:

- **Arten und Lebensgemeinschaften** – von geringer Bedeutung (Wertstufe 3)
Es handelt sich um einen naturfernen Biotoptyp (Acker), der keine Vorkommen regional oder lokal gefährdeter bzw. zurückgehender Arten aufweist.

- **Boden** – von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2)
Es handelt sich um einen durch Ackernutzung stark überprägten Naturboden.
- **Wasser/Grundwasser** – von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2)
Es handelt sich um eine beeinträchtigte Grundwassersituation mit grundsätzlich mittlerem Stoffeintragsrisiko und speziell durch die Ackernutzung hohem bis sehr hohem Nitratauswaschungsrisiko.
- **Luft** – von Bedeutung (Wertstufe 2)
Es handelt sich um einen wenig beeinträchtigten Bereich, der allerdings keine besondere Funktion hinsichtlich der Frischluftentstehung oder des Luftaustausches hat.
- **Landschaftsbild** – von geringer Bedeutung (Wertstufe 3)
Es handelt sich um eine ausgeräumte Ackerlandschaft mit Intensivnutzung ohne naturbetonte Biotoptypen.

Von dieser Beurteilung auszunehmen ist die bereits eingangs erwähnte Heckenstruktur am Nordwestrand des Gesamtbaugebietes, die sich jedoch nicht flächenmäßig erfassen läßt. Hier sind die Schutzgüter **Arten und Lebensgemeinschaften** und **Landschaftsbild** jeweils eine Stufe höher (von allgemeiner Bedeutung) einzustufen als im Bereich der umliegenden Ackerflächen.

Grundsätzlich bereitet die vorliegende Planung einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vor. Dieser ist möglichst zu vermeiden, in jedem Fall zu minimieren und soweit erforderlich gemäß § 10 auszugleichen.

Wesentliche Beeinträchtigungen sind prinzipiell für das Schutzgut **Boden** durch Verdichtung bzw. Versiegelung, bezüglich des Schutzgutes **Grundwasser** ebenfalls durch Bodenverdichtung und Versiegelung sowie bezüglich des Schutzgutes **Luft** durch die Errichtung von Luftaustauschhindernissen und Erhöhung der Temperatur über dem neuen Baugebiet durch zusätzliche Wärmeabstrahlungen zu erwarten.

Bezüglich der Schutzgüter **Arten und Lebensgemeinschaften** sowie **Landschaftsbild** finden zwar durch den vorbereiteten Eingriff Veränderungen („Umbau“) von ausgeräumter Ackerlandschaft in dörfliche Siedlungsbereiche statt, ohne daß jedoch dadurch eine Veränderung der Wertstufe eintritt. Insofern verbleiben nach dem Eingriff bezüglich dieser beiden Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen und Kompensationsmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang im wesentlichen nicht erforderlich. Lediglich im Bereich der Heckenstruktur im Nordwesten findet eine Schlechterstellung dieser beiden Schutzgüter auf einer Fläche geringer Größe statt. Diese Schlechterstellung kann jedoch im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit kompensiert werden, soweit sie nicht durch den Erhalt der wichtigen Einzelbäume (s. oben) vermieden oder minimiert wird.

Eine Vermeidung des Eingriffes ist grundsätzlich nicht möglich, da die nunmehr überplante Fläche in ihrer Gesamtheit (I. Bauabschnitt und II. Bauabschnitt) derzeit die einzig sinnvolle Wohnbauerweiterungsfläche für die Ortschaft Dannenbüttel darstellt und zudem ein nicht unerheblicher Nachfragedruck nach derartigen Flächen innerhalb der Ortslage besteht.

Dem Gebot zur Minimierung wird zum einen durch die Festsetzung einer sehr niedrigen Grundflächenzahl von 0,2 für den überwiegenden Teil des neuen Baugebietes – nur im Bereich der möglichen Doppelhausbebauung gilt 0,25 – und zum anderen durch die vorgesehene Art des Straßenausbaus mit einem 1,5 m breiten Grünstreifen mit Versickerungs-/Verdunstungsmulden, die das Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum aufnehmen und durch grüne Verkehrsinseln in den einzelnen Straßenzügen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden im Bereich der Heckenstruktur am nordwestlichen Rand des Plangebietes die herausragenden Einzelbäume (Stammumfang 0,9 m und mehr) als zu erhaltend festgesetzt.

Das zukünftige Baugebiet hat insgesamt eine Fläche von 14,18 ha, wovon auf den jetzt vorgelegten Bebauungsplan (I. Bauabschnitt) 7,81 ha entfallen. Hierin enthalten ist eine vorhandene Straße (Westerbecker Straße in etwa zur Hälfte), die lediglich planrechtlich mit erfaßt wird und keiner Ausgleichsmaßnahmen bedarf. Der eigentli-

che Eingriff findet innerhalb der Bauflächen (4,83 ha) und der neuen Straßenverkehrsflächen (0,75 ha) statt, innerhalb derer eine Versiegelung bzw. Verdichtung mit den oben bereits genannten Beeinträchtigungen stattfindet. Dabei sind innerhalb der Bauflächen maximal 1,17 ha durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelbar. Hierin sind bereits die im übrigen über eine textliche Festsetzung eingeschränkten, zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen aller Art enthalten. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist der tatsächlich zu versiegelnde Bereich mit rd. 0,62 ha zu beziffern, während die vorgesehenen Verdunstungsmulden (Grün) und das verkehrsbeleitende Grün zusammen 0,13 ha umfassen.

Für die tatsächlich versiegelten Flächenbereiche findet ein Wertsprung bezüglich der Schutzgüter **Boden, Luft** und **Grundwasser** von der Wertstufe 2 zur Wertstufe 3 (Wertverlust) statt. Es handelt sich hierbei um eine Gesamtfläche von 1,92 ha inklusive der kompletten neuen Straßenverkehrsflächen, die ja teilweise Grünbereiche enthalten.

Um die o.a. Beeinträchtigungen ausgleichen zu können wird im Norden des Plangebietes eine bisher ebenfalls als Acker genutzte Fläche nunmehr als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden im Zuge der Realisierung die Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Baugebiet realisiert. Hierzu ist die Anlage einer extensiv gepflegten Wiesenfläche mit kleineren Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Gehölzen vorgesehen. Durch diese Maßnahme wird sich auf der bisherigen Ackerfläche (Wertstufe 3) eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit einem Wertsprung von mindestens einer, in Teilen auch von zwei Stufen auf einer Fläche von 1,69 ha ergeben. Nach Realisierung dieser Maßnahmen werden für das Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Zusätzlich zu den Kompensationsmaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche wurde zur naturnahen Gestaltung der privaten Hausgärten eine Festsetzung zur Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölze getroffen. Am Ost- und Südrand der Bauflächen sind darüber hinaus Streifen zur Bepflanzung mit heimischen Gehölzen festgelegt, die eine optische Abschirmung gegenüber vorhandenen Nutzungen bewirken sollen und darüber hinaus einen Beitrag zur standortgerechten Bepflanzung der Hausgärten leisten werden.

Innerhalb des anzulegenden öffentlichen Straßenraumes ist zudem die Pflanzung von insgesamt 58 standortgerechten Straßenbäumen vorzunehmen.

Die Bilanzierung ergibt bei einer Gesamtfläche des Baugebietes im vorliegenden I. Bauabschnitt von **7,81** ha folgendes: Baufläche **4,83** ha, davon versiegelbar maximal **1,17** ha + Gartenflächen **3,66** ha; öffentliche Grünfläche **0,4** ha; vorhandene Straßenverkehrsfläche **0,14** ha; neu anzulegende Straßenverkehrsfläche **0,75** ha, davon maximal versiegelbar **0,62** ha + **0,13** ha Grünanteil und Ausgleichsfläche insgesamt **1,69** ha (zum I. Bauabschnitt). Der zu erwartende Eingriff ist aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen aus der Sicht der Gemeinde innerhalb der Grenzen des Plangeltungsbereiches problemlos ausgleichbar, so daß am Ende keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Wie in vergleichbaren Baugebieten auch, kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, daß für Kleinkinder (bis 6 Jahre) auf den privaten Grundstücken ausreichende Spielmöglichkeiten vorhanden sind.

Für ältere Kinder (6 - 12 Jahre) bestehen aufgrund der räumlichen Lage des Baugebietes grundsätzlich eine ganze Reihe von dorftypischen Spielmöglichkeiten innerhalb der angrenzenden freien Landschaft. Darüber hinaus befindet sich am Südoststrand des Plangebietes im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses ein vorhandener Kinderspielplatz. Dieser wird bei der Realisierung des Baugebietes zukünftig in ausreichendem Maße nach Norden in das Baugebiet hinein vergrößert, so daß für die

älteren Kinder hier ausreichende Spielmöglichkeiten vorgehalten werden. Diese Spieleinrichtungen sind über die ruhigen, wenig belasteten Anwohnerstraßen des neuen Baugebietes für Kinder gefahrlos erreichbar.

- Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des neuen Baugebietes ist der Anschluß an vorhandene Verbundnetze für Wasser, Gas und Elektrizität vorgesehen. Entsprechende Anschlußmöglichkeiten bestehen sowohl im Bereich der Bergstraße als auch im Bereich der Westerbecker Straße. Die tatsächliche Trassenführung wird im Zuge der Vorbereitung des Ausbaus der Erschließungsanlagen mit den entsprechenden Versorgungsträgern abschließend zu klären sein.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Für das Abwasser von den privaten Grundstücken ist die Einleitung in das auszubauende Kanalnetz und die Zuführung der Abwässer über eine Transportleitung zur Kläranlage Sassenburg vorgesehen. Diese hat für die vorgesehene Anzahl der neuen Gebäude/Einwohner ausreichende Kapazitätsreserven.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Für das vorliegende Baugebiet ist der Bau eines Regenwassersammlers im herkömmlichen Sinne nicht vorgesehen. Vielmehr wird das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Wasser in offenen Versickerungs-/Verdunstungsmulden abgeführt und lediglich ein eventueller Überschuß am tiefsten Punkt des Baugebietes in die dort vorhandene Regenwasserleitung eingeleitet. Über eine textliche Festsetzung wird festgelegt, daß auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu sammeln ist. Eine entsprechende Festsetzung wird auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen und mit dem Schutz des Naturgutes Wasser im engeren Umkreis des Baugebietes und der Erhaltung des Retentions- und Grundwasserneubildungsvermögens innerhalb des Planbereiches begründet. Die Abwassersatzung der Gemeinde Sassenburg wird insoweit an diese Situation angepaßt, als sie zukünftig die Möglichkeit, die Übernahmeverpflichtung für Niederschlagswasser von privaten Grundstücken aufzuheben, vorsieht. Einzelne Gebiete sollen jedoch hierzu nicht benannt werden. Aus diesem Grund wird es notwendig eine entsprechende Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans zu treffen. Dies ist, da ein Regenwasserkanal herkömmlicher Bauart nicht errichtet wird, zur Gewährleistung einer gesicherten Entwässerung erforderlich.

Die Art der Regenwasserrückhaltung und -entsorgung ist den Grundstückseigentümern grundsätzlich freigestellt. Es wird jedoch empfohlen, zumindest das von den Dachflächen anfallende Wasser in unterirdischen Zisternen zu sammeln. Der Bau von Zisternen ist allerdings nur dann sinnvoll, wenn das aufgefangene Wasser genutzt wird. Hierfür kommt im wesentlichen die Verwendung im Garten in Frage. Um bei längeren Nutzungsausfällen oder extremen Niederschlagsereignissen ein Überlaufen von Zisternen und damit eventuell verbundene Folgeschäden zu vermeiden, ist für zu erstellende Zisternen ein Notüberlauf in das oberirdische Ableitungssystem (Mulden) vorzusehen.

Neben der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen ist auch die Rückhaltung in Gartenteichen und ähnlichen Einrichtungen möglich. Die Entsorgung kann hier im wesentlichen über Verdunstung und (in geringen Anteilen) über Versickerung erfolgen.

Zur Frage der Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet liegt ein Gutachten vor³⁾. Nach Aussage des Gutachters ist die Versickerungsfähigkeit nicht in allen Teilen des Baugebietes problemlos möglich. Bei der Auslegung der Zisternenkapazitäten bzw. des Entwässerungssystems ist deshalb ein Versickerungsanteil im wesentlichen rechnerisch nicht anzusetzen. Gleichwohl zeigt sich in der Praxis, daß insbesondere

³⁾ Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Braunschweig, Nr. 2628/96

nach bodenverbessernden Maßnahmen eine Versickerung bzw. Retention im Boden in nennenswertem Abstand stattfindet.

Für die einzelnen Bereiche des Baugebietes können die Aussagen zur Bodenbeschaffenheit/ Versickerungsfähigkeit bei der Gemeinde eingesehen werden.

Wie bereits eingangs erwähnt, wird das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen über entsprechende straßenbegleitende Mulden abgeleitet/ verdunstet/ zurückgehalten. Durch eine geeignete Bepflanzung dieser Rückhalteflächen ist die Verdunstungsfläche soweit als möglich zu steigern. Der Überlauf erfolgt wie oben angeführt in das örtliche Regenwasserkanalnetz. Die Anschlußmöglichkeit hierzu liegt im Südwesten des Baugebietes, wo sich der tiefste Punkt befindet. Um eine Überlastung des Vorfluters zu vermeiden und letztendlich keine größere Menge an Regenwasser in den Vorfluter einzuleiten, als sie jetzt von den Ackerflächen bereits anfällt, wird der Ablaufquerschnitt des Muldensystems so gewählt, daß Überlastungen des Vorfluters nicht eintreten können. Hierzu werden im Zuge der Ausbauplanung für das neue Baugebiet entsprechende hydraulische Berechnungen vorgelegt.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers werden durch eine entsprechende Modifikation der Abwassersatzung der Gemeinde Sassenburg geschaffen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr Dannenbüttel) berücksichtigt.

1.4 FACHPLANERISCHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 17.06.1998 weist die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** darauf hin, daß für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken keine Erlaubnis erforderlich ist, wenn diese über die belebte Bodenzone erfolgt (§ 136 (4) NWG).

Mit Schreiben vom 17.06.1998 gibt der **Landkreis Gifhorn als Abfallwirtschaftsamt** folgende Hinweise:

Lt. Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn sind die Vorgaben der EAE 85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) zu beachten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendepunkte und Kurven: $r = 10,0 \text{ m}$; zusätzlich eine Freihaltezone von mind. $1,0 \text{ m}$,
- Lichtraumprofil (H x B): mind. $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$.

In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen sind Wendeanlagen einzurichten.

Anwohner von Straßen" die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tage der Abfuhr an der nächsten Straße, die die o.g. Voraussetzungen erfüllt, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters liegen keine Hinweise über Altablagerungen in dem o.g. Bebauungsplangebiet vor.

Mit Schreiben vom 18.06.1998 gibt der **Wasserverband Gifhorn** bezüglich der Abwasserentsorgung folgende Hinweise:

Die Abwasserversorgung des o.g. Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Anschlußmöglichkeiten für Schmutz- und Regenwasserkanalisation sind in westlicher Richtung

am "Westerbecker Weg" und in östlicher Richtung an der Straße "Vor dem Berge" und am "Maschgartenberg" in ausreichender Dimension vorgehalten.

Für die Regenwasserentsorgung sind naturnahe Verfahren (Oberflächenwasser von Straßen über Mulden; Oberflächenwasser Grundstücke über Mulden-, Flächen, Schachtversickerung) angedacht.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten von der GGU, Braunschweig, ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich, da die anstehenden Böden kleinere Durchlässigkeiten von $k = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s aufweisen.

Des weiteren bestätigt das Bodengutachten ebenfalls die Verhältnisse im Nachbarbaugebiet "Im Blecken", welches über eine Regenwasserableitung verfügt.

Aufgrund dieser Einschränkung ist ein Regenwasser-Notkanal für die Aufnahme der Überläufe von den Straßenseitenmulden und Versickerungsanlagen von den Grundstücken zwingend vorzusehen. Eine Rückhaltung wird über die dezentralen Versickerungsanlagen sichergestellt, so daß auf ein zentrales Versickerungs- oder Rückhaltebecken verzichtet werden kann.

Der Schmutzwasserkanal darf nicht die Funktion des Notkanals übernehmen, da Dannenbüttel im Trennsystem entsorgt wird und die Regenwasserzuflüsse die Hauptpumpenstation und Druckleitung sowie die Kläranlage hydraulisch belasten.

Die **Deutsche Telekom AG** weist mit Schreiben vom 09.06.1998 auf folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, NL Göttingen, Ressort SUN, Postfach 50 01 in 37070 Göttingen, Telefon (0551)302-3225, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit den anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeversorgung nicht auszuschließen. Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Mit Schreiben vom 22.05.1998 trägt das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig** folgendes vor:

Ich bitte jedoch darauf zu achten, daß während der Landschafts- und/oder Gartenbauarbeiten, die zur Gestaltung der Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes notwendig werden können, und bei der späteren Pflege der Grünanlagen (z.B. Beschneiden von Büschen und Bäumen, Rasenmähen usw.) ein Sicherheitsabstand von mindestens 3 m zu der 110-kV-Doppelfreileitung nicht unterschritten wird.

Soweit dieser Mindestabstand - z.B. wegen der Abmessungen der zum Einsatz kommenden Maschinen - nicht eingehalten werden kann, müssen die betroffenen Leitungsabschnitte zuvor abgeschaltet werden.

Die **Landelektrizität GmbH** weist in ihrem Schreiben vom 23.06.1998 darauf hin, daß bei der Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum ihr Merkblatt zur **Bepflanzung von Versorgungsstrassen** zu beachten ist.

Bezüglich der o.g. Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig vom 22.05.1998 gibt die **Landelektrizität GmbH** in ihrem Schreiben vom 28.05.1999 folgenden Hinweis:

Unter dem Punkt "Ver- und Entsorgung" hat sich das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu unserer vorhandenen 110-kV-Doppelfreileitung geäußert. Das Amt geht davon aus, daß die Freileitung für Ausästarbeiten abgeschaltet wird. Dem können wir wegen der Bedeutung dieser Leitung für die regionale Versorgungssicherheit nicht zustimmen.

Schon bei der Gestaltung der Grünfläche ist deshalb darauf zu achten, daß auch zukünftig ein Sicherheitsabstand von 3,0 m zwischen den Anpflanzungen und dem untersten Leiterseil der Freileitung bei größtem Durchhang eingehalten wird. Wir emp-

fehlen. Nur niedrigwachsende Gehölze unter der Freileitung anzupflanzen. Sollte der Rückschnitt dennoch erforderlich werden, so ist dieser so frühzeitig einzuleiten, daß die Arbeiten nach den geltenden Sicherheitsregeln ohne Abschaltung der Leitung durchgeführt werden können.

- Archäologie

Mit Schreiben vom 17.06.1998 gibt der **Landkreis Gifhorn** aus der Sicht der **Kreisarchäologie** folgende Hinweise:

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen.

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 Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

1.5 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 gemäß § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

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

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 02.06.1999

Bau- und Planungsamt

Zur Planklarheit sollte in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die ÖBV aufgenommen werden, oder der Text der ÖBV sollte direkt in die Planunterlage aufgenommen werden.
In der ÖBV unter § 3 (3) muß es § 2 (2) heißen, da ein Absatz 3 des § nicht existiert.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Auf das Vorhandensein der ÖBV wird im Rahmen eines Hinweises auf dem Bebauungsplan eingegangen.

Begründung:

Der Hinweis im Bebauungsplan auf die ÖBV dient der besseren Handhabung der Planung und wird aus diesem Grunde vorgenommen. Der zweite gegebene Hinweis bezieht sich auf die ÖBV selbst und wird im dortigen Verfahren entsprechend behandelt.

Untere Naturschutzbehörde

Bei den 3,00 m breiten Grünstreifen innerhalb des Baugebietes handelt es sich um Scheinfestsetzungen, die in der Örtlichkeit von den Betroffenen nie angelegt werden und auch keine wertvolle ökologischen Funktionen übernehmen. Sie sollten ersatzlos gestrichen werden. Hier ist es wesentlich sinnvoller, den Grundstückseigentümern die Gestaltung der Gärten selbst zu überlassen.

Zum Schutz der Hecke im Nordwesten wird empfohlen, das Dreieck zwischen Weg und Westerbecker Straße der Maßnahmefläche gemäß § 9 Nr. 20 BauGB zuzuordnen. Weiter wird auf die Stellungnahme vom 17.06.1998 zum Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

In ihrer Stellungnahme vom 17.06.1998 hatte die Untere Naturschutzbehörde folgendes mitgeteilt:

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen eine Bebauung der Flächen grundsätzlich keine Bedenken. Bei der Eingriffsregelung wurde jedoch eine Hecke nicht richtig bewertet. Die Hecke befindet sich im Nordwesten des Plangebietes und ist bezüglich der Arten und Lebensgemeinschaften und des Landschaftsbildes auf jeden Fall der Wertstufe 2 zuzuordnen, Es handelt sich um einen ca. 8 m breiten Gehölzstreifen mit einigen herausragenden und das Landschaftsbild prägenden älteren Eichen.

Nach der Eingriffsregelung ist die Gemeinde verpflichtet, den Vermeidungsgrundsatz zu beachten. Dieser Vermeidungsgrundsatz wurde hier offensichtlich nicht beachtet. Bei einem Plangebiet mit 14,18 ha dürfte es ohne Probleme möglich sein, die Planung so auszurichten, daß ein ca. 700 qm großes landschaftsprägendes Gehölz mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften erhalten bleibt. Es ist auf jeden Fall erforderlich, daß die Planung so geändert wird, daß mind. die großen Eichen erhalten bleiben. Dazu müssen sie eingemessen werden und in den Plan übertragen werden. Über textliche Festsetzun-

gen ist sicherzustellen, daß im Traufbereich, d. h. in einem Radius von 8 m um den Stamm" keine Bau-
maßnahmen erfolgen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 verstößt gegen § 44 des Nieders. Naturschutzgesetzes, wonach es ver-
boten ist, gebietsfremde Pflanzen in der freien Natur und Landschaft anzusiedeln. In der Aufzählung sind
Forsythie und Schneebeere zu streichen. Ergänzt werden könnte z. B. die Schlehe und die Hundsrose.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die innerhalb des Baugebietes festgesetzten 3 m breiten Grünstreifen stellen keines-
wegs eine Scheinfestsetzung dar, sondern erfüllen vielmehr neben ökologischen
Funktionen auch städtebaulich/gestalterische Funktionen in der Abgrenzung des neu-
en Baugebietes von den angrenzenden Bauflächen. Darüber hinaus ist gerade durch
die vorgegebene Artenauswahl sichergestellt, daß eine dem Standort angemessene
Artenzusammensetzung zum Einsatz kommt. Dies wäre bei Entfall der Festsetzungen
für diesen speziellen Bereich nicht mehr gewährleistet.

Ein Zuordnen der angesprochenen Dreiecksfläche zwischen Westerbecker Straße und
dem derzeit vorhandenen Feldwirtschaftsweg zur Maßnahmenfläche kann im Interesse
der geordneten Erschließung und des städtebaulichen Gesamtkonzeptes nicht vorge-
nommen werden.

Bezüglich der in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 17.06.1998
vorgetragenen Anregungen gilt, daß diesen insoweit gefolgt wurde, als die vorhande-
nen bedeutenden Einzelbäume aus der Heckenstruktur in der vorliegenden Pla-
nung/der zukünftigen Planung Maschgartenberg II als zu erhaltend festgesetzt wurden.
Darüber hinaus wurden die angeregten Änderungen bezüglich der Arten in der textli-
chen Festsetzung Ziffer 9 vorgenommen. Die Begründung wurde um Aussagen zu der
Bedeutung der angesprochenen Heckenstruktur erweitert. Ein kompletter Erhalt dieser
Struktur ist aufgrund der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung des Baugebietes,
ungeachtet der Gesamtgröße, nicht möglich. Eine derartige Maßnahme würde zum ei-
nen die Verschiebung der erforderlichen Zufahrt nach sich ziehen, was unter verkehr-
stechnischen Gesichtspunkten die höhengleiche Kreuzung mit Kreisverkehr, wie vom
Landkreis angeregt, unmöglich machen und zudem einen nicht unerheblichen Verlust
an bebaubarer Grundfläche bedeuten würde. Da grundsätzlich eine ausreichende
Menge an Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht und darüber hinaus
die bedeutenden Einzelbäume zur Erhaltung festgeschrieben wurden, sind weitere
Maßnahmen hier aus der Sicht der Gemeinde nicht vorzunehmen.

Wasserverband Gifhorn, Stellungnahme vom 20.05.1999

Rohrnetz:

Im Bereich des neu geplanten Kreisels ist im südlichen Bereich eine Trasse für eine Wasserleitung frei-
zuhalten um die Leitung in der Westerbecker Straße einbinden zu können.

Kläranlage:

Eine Festsetzung auf der Grundlage des BauGB zu treffen, das auf den Grundstücken anfallende Nie-
derschlagswasser zurückzuhalten und zu sammeln, halte ich für nicht sinnvoll.

Ich verweise auf die Ausführungen zur Grauwasserproblematik, die Ihnen kürzlich zugegangen sind.

Eine grundsätzliche Aufhebung der Abwasserbeseitigungspflicht durch Änderung der bestehenden Sat-
zung ist aus Gründen der Gebührengerechtigkeit nicht anzustreben.

Die dann zu erwartenden Versuche, das Regenwasser zu versickern, widersprechen den Aussagen des
Landkreises und den Regeln der Technik, da zumindest in weiten Teilen des Gemeindegebietes der
notwendige Grundwasserabstand bzw. die Durchlässigkeit des Untergrundes nicht gegeben ist und eine
Versickerung damit nicht zulässig oder möglich wäre.

Der verwaltungsrechtlich korrekte Weg ist die Beibehaltung des Anschlußzwanges für Regenwasser und
die explizite Benennung der Baugebiete, in denen kein Anschlußzwang festgesetzt werden soll.

Gegen die Absicht, in dem Baugebiet "Maschgarten" das Regenwasser auf den Grundstücken zu versick-
ern, gibt es keine Einwände, wenn eine Versickerung möglich ist.

Allerdings stellt ein Bodengutachten offensichtlich fest, daß dies nicht überall im Baugebiet der Fall ist.
Die Gefahr, daß diese Grundstücke mittelfristig versuchen werden, in den Schmutzwasserkanal einzu-
leiten, halte ich für gegeben.

Die Empfehlung, das von den Dachflächen anfallende Wasser in Zisternen zu sammeln und als Brauch-
wasser zu nutzen, beinhaltet Probleme. Ich verweise nochmals auf die Ausführungen zur Grauwasser-
problematik, die Ihnen kürzlich zugegangen sind.

Es besteht im Vorstand des Wasserverbandes Einigkeit darüber, die Brauchwassernutzung im Ver-
bandsgebiet nicht zu forcieren, was mit dieser Empfehlung aber geschieht.

Selbstverständlich ist die Gemeinde in ihrer Entscheidung frei, ich bitte aber zu bedenken, daß eine ein-
heitliche Linie in allen Mitgliedsgemeinden des Verbandes die Argumentation diesbezüglich erleichtert.

Unverständlich ist mir der Hinweis, daß die aus den Zisternen überlaufenden Mengen mittels eines "einfachen" Zählers festzustellen sind.

Wenn der Überlauf in die geplanten Mulden erfolgen soll, ist eine Zählung nicht notwendig.

Sollte der Überlauf in den Schmutzkanal geplant sein, ist diese Planung zu verwerfen.

Unabhängig davon, daß von der Festlegung der Regenwassersammlung in Zisternen abgegangen werden sollte, bleibt festzustellen, daß der Planer hier offensichtlich einem Irrtum aufsitzt. Die Zählung des Wassers muß bei einer derartigen Lösung den Anforderungen des Eichgesetzes entsprechen, da dieses als Abwasser in den Kanal geleitet wird und entsprechend abzurechnen ist.

Grundsätzlich ist zu empfehlen in dem Baugebiet eine Trennkanalisation mit vollwertigem Regenkanal und gegebenenfalls Regenrückhaltebecken vorzusehen um langfristig eine sichere und preiswerte Oberflächenwasserabführung zu gewährleisten.

Beschluß:

Die angesprochene textliche Festsetzung Ziffer 5 wird redaktionell korrigiert, um dem eigentlichen Planungsziel der Gemeinde besser Ausdruck zu geben. Die Begründung wird zu diesem Punkt entsprechend angepaßt.

Begründung:

Es ist und war nicht Absicht der Gemeinde Sassenburg im vorliegenden Fall eine Brauchwassernutzung im Sinne der Stellungnahme des Wasserverbandes (Grauwasser) zu institutionalisieren. Vielmehr ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich – siehe hierzu Ausführungen des entsprechenden Gutachtens – auf den privaten Grundstücken zu versickern oder als "Brauchwasser" für die Gartenbewässerung zu nutzen. Eine Installation getrennter Systeme, die zwangsläufig zum Anfall von "Grauwasser" führen würde, ist damit nicht vorgesehen. Um dies nochmals deutlich zu machen, wird die textliche Festsetzung Ziff. 5 redaktionell so korrigiert, daß der letzte Halbsatz gestrichen wird. Eine erneute Beteiligung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Bezüglich der Anregung eine Trennkanalisation vorzunehmen bleibt die Gemeinde bei ihrer Absicht, dies nicht zu tun, sondern die bereits im Bebauungsplan bzw. in der Begründung dargelegte Form der Ableitung und Versickerung in offenen Mulden im Straßenseitenraum vorzunehmen. Hier sind auch die entsprechenden Notüberläufe für die möglicherweise errichteten privaten Zisternen vorzusehen. Insofern steht korrekterweise auch kein Erfordernis zum Anschluß an die Schmutzwassersammler. Die Begründung wird auch hierzu entsprechend korrigiert.

Bergamt Celle, Stellungnahme vom 26.04.1999

Mit meinem Schreiben vom 21.05.1998 – 20/98-B VII f (S) – hatte ich Ihnen mitgeteilt, daß die verfüllte Bohrung Dannenbüttel 1 des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung durch die Planung berührt werden könnte. Aus dem Verteiler konnte ich entnehmen, daß das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung, Hannover, ebenfalls an der Auslegung beteiligt wurde. Ich gehe davon aus, daß erf. das Landesamt entsprechende Hinweise zum Schutz der Bohrung abgegeben hat. Im übrigen weise ich darauf hin, daß um verfüllte Bohrungen eine Schutzfläche mit Radius von 5 m freizuhalten ist. Anderenfalls ist das Bergamt zu hören.

Beschluß:

Der gegebene Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bereits im Nachgang zum Verfahren gem. § 4 (1) BauGB, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wurde von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung, die vom Bergamt Celle angesprochene, verfüllte Bohrung ermittelt. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, so daß hier in diesem Zusammenhang auf Hinweise verzichtet wird. Die Gemeinde wird ungeachtet dessen dem betroffenen Grundstückseigentümer eine entsprechende Mitteilung zukommen lassen.

Landelektrizität GmbH, Stellungnahme vom 28.05.1999

Wir haben die o.a. öffentlich ausgelegten Planunterlagen aus Sicht unserer Gesellschaft und aus Sicht unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn GmbH) geprüft. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die fachplanerischen Hinweise der Träger öffentlicher Belange abgedruckt. Unter dem Punkt "Ver- und Entsorgung" hat sich das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu unserer vorhandenen 110-kV-Doppelfreileitung geäußert. Das Amt geht davon aus, daß die Freileitung für Ausästarbeiten abgeschaltet wird. Dem können wir wegen der Bedeutung dieser Leitung für die regionale Versorgungssicherheit nicht zustimmen.

Schon bei der Gestaltung der Grünfläche ist deshalb darauf zu achten, daß auch zukünftig ein Sicherheitsabstand von 3,0 m zwischen den Anpflanzungen und dem untersten Leiterseil der Freileitung bei größtem Durchhang eingehalten wird. Wir empfehlen. Nur niedrigwachsene Gehölze unter der Freileitung anzupflanzen. Sollte der Rückschnitt dennoch erforderlich werden, so ist dieser so frühzeitig einzuleiten, daß die Arbeiten nach den geltenden Sicherheitsregeln ohne Abschaltung der Leitung durchgeführt werden können.

Wir bitten Sie, unsere Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Weitere Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf bestehen nicht.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde Sassenburg geht ebenso wie die LandE davon aus, daß durch die textliche Festsetzung Ziff. 9 des Bebauungsplanes sichergestellt ist, daß ein entsprechender Sicherheitsabstand zwischen dem Leiterseil und den anzulegenden Grünflächen eingehalten wird. Dies wird sich auch auf die Wahl der anzupflanzenden Gehölze auswirken, wie bereits die Festsetzung deutlich macht. Eine Abschaltung der Freileitung stellt auch für die Gemeinde Sassenburg in diesem Zusammenhang keine Lösung dar. Insofern ist die Äußerung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Braunschweig in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar.

Sollten zusätzliche Ausästarbeiten erforderlich werden, können diese nur an bereits vorhandenen Gehölzen anfallen. Hierfür muß gegebenenfalls in Abstimmung der einzelnen betroffenen Träger eine Lösung gefunden werden. Eine Verschlechterung des Status Quo durch die vorgesehenen, festgesetzten Maßnahmen wird jedoch von der Gemeinde nicht gesehen.

Niedersächsisches Landvolk, Stellungnahme vom 31.05.1999

In dieser Angelegenheit haben sich die Grundeigentümer Mackenrodt, Klöwecke, Grußendorf, Plagge und Gruß, alle Dannenbüttel, bei uns gemeldet und uns mit ihrer Vertretung beauftragt.

Die Beteiligung im Verfahren ist für uns leider sehr kurzfristig eingegangen.

Wie bereits in unserem Schreiben vom 13.05.1999 dargelegt, besteht erheblicher Klärungsbedarf bezüglich der Ausgleichsflächen und der Unterteilung in 2 Bauabschnitte.

Bezüglich der seit dem 1. Bauabschnitt im Norden ausgewiesenen privaten Grünflächen besteht ebenfalls erheblicher Klärungsbedarf. Es ist vorgesehen, daß die Grundeigentümer die Anlage und Pflege übernehmen. Dieses wird von den jetzigen Grundeigentümern verbleiben soll, ohne das sie hiervon einen Nutzen haben, ist diese Aufwendung zu kapitalisieren und beim Ankauf zu berücksichtigen. Insofern können lediglich Verträge mit den Grundeigentümern oder einer Organisation, wie der Naturlandstiftung e.V. des ZJEN abgeschlossen werden. Hierüber ist mit dem Investor zu verhandeln.

Der 2. Bauabschnitt wird als Ackerfläche zunächst übrig bleiben. Selbst einem Laien wird bei dem Zuschnitt der Bauabschnitte auffallen, daß eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Fläche für diesen Zuschnitt unmöglich ist.

Aus dem genannten Grunde bleibt zu erläutern, wieso die Fläche nicht insgesamt übernommen werden kann.

Wegen der anstehenden Probleme ist mit der IDB für den 15. Juni 1999 um 10.00 Uhr in der Sparkassen-Hauptstelle ein Gespräch vorgesehen.

Aus Sicht der von uns vertretenen Grundeigentümer wird eine Teilnahme Ihres Hauses für notwendig erachtet und begrüßt. Sie sollten sich vielleicht diesbezüglich mit der einladenden IDB in Verbindung setzen.

Eine Vollmacht weist uns als Bevollmächtigte für die genannten Grundeigentümer aus. In deren Namen werden die o. g. Einwendungen

1. Ablehnung der privaten Grünlandflächen
2. Aufteilung in 2 Bauabschnitte

erhoben.

Evtl. kann in einem Gespräch bereits vor dem 15.06.1999 der eine oder andere Problempunkt ausgeräumt werden. Für eine Kontaktaufnahme diesbezüglich wären wir dankbar.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde Sassenburg vollzieht grundsätzlich die vom Niedersächsischen Landvolk vorgetragene Bedenken bezüglich der eingeschränkten Bewirtschaftungsmöglichkeiten verbleibender Restflächen nach. Dies ist auf die im Rahmen der jüngsten Planung vorgenommene Zweiteilung des Baugebietes in zwei Erschließungsabschnitte

zurückzuführen. Eine Regelung der aufgeworfenen Fragen ist jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.

In diesem Zusammenhang wurde in Abstimmung mit allen Betroffenen zwischenzeitlich eine entsprechende Regelung getroffen, die sicherstellt, daß eine Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen erst nach Erschließung der gesamten Bauflächen erfolgt, so daß eine Bewirtschaftung bis zu diesem Zeitpunkt problemlos gewährleistet wird. Gleiches gilt für die Vereinbarung zur zukünftigen Pflege dieser Flächen. Eine Änderung und/oder Ergänzung der getroffenen Festsetzungen ist daher in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Niedersächsisches Landvolk, Stellungnahme vom 31.05.1999

In Ergänzung zu unserem Schreiben vom heutigen Tage in gleicher Angelegenheit machen wir auf das Problem des bleibenden Weges im Eigentum von Hans-Heinrich Gruß, Allerstraße 5, 38524 Sassenburg aufmerksam.

In der anliegenden Skizze ist der Weg gekennzeichnet, der entlang des Dorfgemeinschaftshauses zu den jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen führt. Der Weg müßte sinnvollerweise dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses zugeschlagen und dementsprechend von der Gemeinde übernommen werden.

Es ist dem jetzigen Eigentümer nicht zuzumuten, hier einen Weg zu unterhalten, von dessen Nutzen ein anderer mehr hat. Sinnvollerweise sollte dieses im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt und der Weg durch die Kommune angekauft werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Gemeinde wird die Möglichkeiten zur Übernahme der angesprochenen Wegeparzelle prüfen.

Begründung:

Der angesprochene Bereich des Weges liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung. Insoweit kann eine entsprechende Regelung innerhalb der jetzt vorliegenden Planung nicht vorgenommen werden. Ungeachtet dessen vollzieht die Gemeinde die Belange des Einwenders nach und wird entsprechend die Möglichkeiten prüfen, die verbleibende Wegeparzelle den Flächen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses zuzuschlagen.

Niedersächsisches Landvolk, Stellungnahme vom 31.05.1999

In dieser Angelegenheit haben sich die Grundeigentümer Mackenrodt, Klöwecke, Grußendorf, Plagge und Gruß, alle Dannenbüttel, bei uns gemeldet und uns mit ihrer Vertretung beauftragt.

Die Beteiligung im Verfahren ist für uns leider sehr kurzfristig eingegangen.

Wie bereits in unserem Schreiben vom 13.05.1999 dargelegt, besteht erheblicher Klärungsbedarf bezüglich der Ausgleichsflächen und der Unterteilung in 2 Bauabschnitte.

Bezüglich der seit dem 1. Bauabschnitt im Norden ausgewiesenen privaten Grünflächen besteht ebenfalls erheblicher Klärungsbedarf. Es ist vorgesehen, daß die Grundeigentümer die Anlage und Pflege übernehmen. Dieses wird von den jetzigen Grundeigentümern so nicht akzeptiert. Wenn hier die Kosten für die zukünftige Pflege bei den Grundeigentümern verbleiben soll, ohne das sie hiervon einen Nutzen haben, ist diese Aufwendung zu kapitalisieren und beim Ankauf zu berücksichtigen. Insofern können lediglich Verträge mit den Grundeigentümern oder einer Organisation, wie der Naturlandstiftung e.V. des ZJEN abgeschlossen werden. Hierüber ist mit dem Investor zu verhandeln.

Der 2. Bauabschnitt wird als Ackerfläche zunächst übrig bleiben. Selbst einem Laien wird bei dem Zuschnitt der Bauabschnitte auffallen, daß eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Fläche für diesen Zuschnitt unmöglich ist.

Aus dem genannten Grunde bleibt zu erläutern, wieso die Fläche nicht insgesamt übernommen werden kann.

Wegen der anstehenden Probleme ist mit der IDB für den 15. Juni 1999 um 10.00 Uhr in der Sparkassen-Hauptstelle ein Gespräch vorgesehen.

Aus Sicht der von uns vertretenen Grundeigentümer wird eine Teilnahme Ihres Hauses für notwendig erachtet und begrüßt. Sie sollten sich vielleicht diesbezüglich mit der einladenden IDB in Verbindung setzen.

Eine Vollmacht weist uns als Bevollmächtigte für die genannten Grundeigentümer aus. In deren Namen werden die o. g. Einwendungen

1. Ablehnung der privaten Grünlandflächen

2. Aufteilung in 2 Bauabschnitte erhoben.

Evtl. kann in einem Gespräch bereits vor dem 15.06.1999 der eine oder andere Problempunkt ausgeräumt werden. Für eine Kontaktaufnahme diesbezüglich wären wir dankbar.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde Sassenburg vollzieht grundsätzlich die vom Niedersächsischen Landvolk vorgetragene Bedenken bezüglich der eingeschränkten Bewirtschaftungsmöglichkeiten verbleibender Restflächen nach. Dies ist auf die im Rahmen der jüngsten Planung vorgenommene Zweiteilung des Baugebietes in zwei Erschließungsabschnitte zurückzuführen. Eine Regelung der aufgeworfenen Fragen ist jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.

In diesem Zusammenhang wurde in Abstimmung mit allen Betroffenen zwischenzeitlich eine entsprechende Regelung getroffen, die sicherstellt, daß eine Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen erst nach Erschließung der gesamten Bauflächen erfolgt, so daß eine Bewirtschaftung bis zu diesem Zeitpunkt problemlos gewährleistet wird. Gleiches gilt für die Vereinbarung zur zukünftigen Pflege dieser Flächen. Eine Änderung und/oder Ergänzung der getroffenen Festsetzungen ist daher in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Niedersächsisches Landvolk, Stellungnahme vom 31.05.1999

In Ergänzung zu unserem Schreiben vom heutigen Tage in gleicher Angelegenheit machen wir auf das Problem des bleibenden Weges im Eigentum von Hans-Heinrich Gruß, Allerstraße 5, 38524 Sassenburg aufmerksam.

In der anliegenden Skizze ist der Weg gekennzeichnet, der entlang des Dorfgemeinschaftshauses zu den jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen führt. Der Weg müßte sinnvollerweise dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses zugeschlagen und dementsprechend von der Gemeinde übernommen werden.

Es ist dem jetzigen Eigentümer nicht zuzumuten, hier einen Weg zu unterhalten, von dessen Nutzen ein anderer mehr hat. Sinnvollerweise sollte dieses im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt und der Weg durch die Kommune angekauft werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Gemeinde wird die Möglichkeiten zur Übernahme der angesprochenen Wegeparzelle prüfen.

Begründung:

Der angesprochene Bereich des Weges liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung. Insoweit kann eine entsprechende Regelung innerhalb der jetzt vorliegenden Planung nicht vorgenommen werden. Ungeachtet dessen vollzieht die Gemeinde die Belange des Einwenders nach und wird entsprechend die Möglichkeiten prüfen, die verbleibende Wegeparzelle den Flächen im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses zuzuschlagen.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

ist nicht vorgesehen.

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Die Herstellung von Straßen ist durch den Erschließungsträger vorgesehen.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Da die Erschließung des neuen Baugebietes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vollständig dem Erschließungsträger übertragen wird, entstehen der Gemeinde Sassenburg in diesem Zusammenhang keine Kosten. Auf eine Kostenberechnung im einzelnen kann daher verzichtet werden.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Herstellung der Erschließungsanlagen, der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen und die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Das Abwasser wird der Kläranlage Sassenburg in der Zuständigkeit des Wasserverbandes Gifhorn zugeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Zt. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der Probleme behilflich sein.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Zur Zeit sind keine Maßnahmen, die von seiten der Gemeinde Sassenburg im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans durchgeführt werden müßten, erkennbar. Die Notwendigkeit einer Finanzierung entsteht daher nicht.

Sollten zukünftig Kosten entstehen, werden diese nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Darüber hinaus können weitere Erschließungskosten gegebenenfalls über den Gebührenhaushalt finanziert werden.

6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 03.05.1999 bis 04.06.1999 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 30.03.2000 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

25. April 2000

Sassenburg, den



(Bürgermeister)





(Gemeindedirektor)