

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHULSTRASSE/BERGSTRASSE - ERWEITERUNG"
GEMEINDE SASSENBURG, OS DANNENBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG

1995/96

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;
G. WINNER; A. MANGANO, K. MÜLLER, G. STOSCHIK

BEGRÜNDUNG

Stand: 03/96, AV Lü/Ma
zum Bebauungsplan "SCHULSTRASSE/BERGSTRASSE - ERWEITERUNG",
Ortschaft Dannenbüttel, Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Sassenburg liegt im **ORDNUNGSRAUM BRAUN-SCHWEIG** 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 sollten sich unter Berücksichtigung innovativer Möglichkeiten insbesondere an die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Bedürfnisse (Anstieg der Zahl kleiner Haushalte, Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung usw.) anpassen.

Im **REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM** des Landkreises Gifhorn ²⁾ wird die Gemeinde Sassenburg als **GRUNDZENTRUM** ausgewiesen. Hier sind schwerpunktmäßig die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Bei der weiteren baulichen Entwicklung sollte auf eine landschaftsschonende Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geachtet werden. Siedlungsstrukturelle Weiterentwicklungen der Ortskerne und angrenzender Wohngebiete sollten vorrangig vor einer Inanspruchnahme des landschaftlichen Freiraumes erfolgen. Im Sinne der Sicherung gewachsener dörflicher Strukturen sind für das Ortsbild bedeutsame Wohn- und Wirtschaftsgebäude, auch wenn sie zukünftig ihre eigentliche Funktion verlieren, grundsätzlich soweit als möglich zu erhalten.

Über die normalen grundzentralen Funktionen hinaus hat die Gemeinde Sassenburg zudem die besondere Entwicklungsaufgabe **ERHOLUNG**. Zu diesem Zweck sind über den eigenen Bedarf hinaus vorrangig Anlagen und Einrichtungen zu sichern, die auch für die außerhalb des direkten

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn 1985

Einzugsgebietes wohnenden, Erholungssuchenden ein attraktives Ziel darstellen. Unter diesem Gesichtspunkt ist insbesondere 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 bedauerlicherweise inzwischen keinen Haltepunkt mehr. Im gesamten Gemeindegebiet leben derzeit rd. 7.825 Einwohner.

Die Ortschaft Dannenbüttel ³⁾ liegt am Nordrand des Landschaftsschutzgebietes "Allertal-Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile" am südwestlichen Rand des Samtgemeindegebietes. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 188 nach Gifhorn bzw. Wolfsburg. Bahnanschluß besteht in Triangel an die Bahnstrecke Gifhorn-Uelzen.

Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Rand der Ortslage am Ende der Bergstraße.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg (Stand: 9. Änderung) entwickelt.

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

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt, um hier am Ende der Bergstraße eine vorhandene Erschließungsanlage, die derzeit nur einseitig bebaut ist, auszulasten und gleichzeitig im gesamten Bereich die Ortslage zu arrondieren. Eine weitere Entwicklung der Bebauung nach Norden ist hier unter Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes, des Landschaftsbildes und die Tatsache, daß nördlich angrenzend zwei 110 kV-Freileitungen vorbeiführen nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Dorfgebiete (MD)

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt, der hier und auch für die südlich angrenzenden Flächen eine entsprechende Darstellung ausweist.

Mit der Festsetzung des Dorfgebietes soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen wie z. B. Landwirtschaft - voraussichtlich im Nebenerwerb - wie sie in den südlich angrenzenden Flächen teilweise noch vorhanden ist und Wohnen zu etablieren. Gleichzeitig wird mit dieser Charakterisierung der Lage der Flächen am Ortsrand im Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen des durch die Landwirtschaft geprägten Dorfes Dannenbüttel Rechnung getragen.

Als Maß der Nutzung wird die Eingeschossigkeit als Höchstgrenze bei einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll zum einen erreicht werden, daß hier in der Ortsrandlage übermäßige Höhenentwicklungen im Hinblick auf die Geschossigkeit vermieden werden, um so einen fließenden Übergang zur angrenzenden freien Landschaft zu erreichen. Zum anderen soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, ausreichend dimensionierte bauliche Anlagen, auch im Hinblick auf landwirtschaftliche Nutzung, zu etablieren. Dies ist bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung der gem. Baunutzungsverordnung zulässigen 50 %-igen Überschreitung für Nebenanlagen gewährleistet.

Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern soll im Hinblick auf die Ortsrandlage der Flächen erreicht werden, daß übermäßig ausgedehnte Gebäudekomplexe (über 50 m Länge) beispielsweise im Bereich landwirtschaftlicher Nutzung oder aber Reihen-

oder Kettenhäuser (im Bereich von Wohnnutzung) hier mit Rücksicht auf die Ortsrandlage und das Landschaftsbild nicht errichtet werden können.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Flächen und der sich durch die vorhandene Erschließung teilweise bereits ergebenden Gebäudeorientierungen verzichtet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Erschließungsanlagen (Bergstraße und Nebenstraße) weitgehend gesichert. Lediglich im Nordosten muß zur Erreichbarkeit der hinterliegenden Grundstücksteile ein kurzer Stichweg neu hergestellt werden. Die Bergstraße dient in ihrem gesamten Verlauf auch der Erschließung der nördlich angrenzenden Ackerflächen. Um die ordnungsgemäße Abwicklung des landwirtschaftlichen Verkehrs gewährleisten zu können, wurde eine entsprechende Ausbaubreite zugrunde gelegt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen ist den Belangen des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum durch die vorgegebene Breite und den vorhandenen Ausbauzustand ausreichend Rechnung getragen. Bei der Herstellung des nach Osten führenden Stichweges wird im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus als Verkehrsfläche hier ebenfalls die Möglichkeit zur Anlage von Stellflächen im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

Darüber hinaus werden Flächen für Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein.

- Grünordnung und Landespflege

Der gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es finden sich weder Feldgehölze noch Hecken oder andere für den Naturschutz bedeutsame Strukturen. Die Ackerflächen sind insgesamt als naturferner Biotoptyp einzustufen und damit von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Die von dem durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriff zukünftig betroffenen Ackerflächen sind hinsichtlich der Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Luft" und "Landschaftsbild" als von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3) einzustufen. Im Hinblick auf die Schutzgüter "Boden" und "Wasser/Grundwasser" kann das Plangebiet in die Wertstufe 2 eingeordnet werden, d. h. es ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Situation geht die Gemeinde davon aus, daß die Planung grundsätzlich realisierbar sein wird.

Unabhängig von der vorgefundenen Situation bereitet der Bebauungsplan unstrittig einen Eingriff im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vor. Durch die zukünftige Bebauung werden insbesondere das Landschaftsbild sowie die Funktionen des Bodenlebens und die Grundwasserneubildungsrate sowie die kleinklimatischen Verhältnisse beeinträchtigt. Von Bedeutung sind dabei im Hinblick auf das Landschaftsbild die Errichtung von Gebäuden und im Hinblick auf die Funktionen des Bodenlebens die Versiegelung biologisch aktiver Bodenoberfläche durch Gebäude und Verkehrsflächen. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der vorhandenen Nutzung als Intensivacker geht die Gemeinde davon aus, daß durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Bebauungsplan der zukünftige Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgleichbar sein wird.

Um die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen gewährleisten zu können, erfolgen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Zunächst wird dem Minimierungsgebot dadurch Rechnung getragen, daß mit 0,3 eine verhältnismäßig niedrige Grundflächenzahl festgesetzt wird. Hierdurch soll erreicht werden, daß zwar die angestrebten Nutzungen realisierbar sind aber eine übermäßige Flächenversiegelung innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile nicht erfolgen kann.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird im Osten, Norden und Westen des Plangebietes ein jeweils 5 m breiter Streifen festgesetzt, innerhalb dessen eine Heckenpflanzung aus standortgerechten Gehölzen vorzunehmen ist. Durch diese Heckenpflanzung wird die Abschirmung der zukünftig zu errichtenden Gebäude gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung ebenso erreicht, wie die Eingrünung des Baugebietes und damit die Einfügung in den angrenzenden Landschaftsraum.

Als Ausgleichsmaßnahme für die zukünftige Flächenversiegelung innerhalb der überbaubaren Flächen wird festgesetzt, daß je angefangene 100 qm neu versiegelter Fläche ein Laubbaum (heimischer Art) oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen sind.

Über die festgesetzten Maßnahmen hinaus kann davon ausgegangen werden, daß auf einem großen Teil der Grundstücksflächen zukünftig Hausgärten entstehen werden. Diese werden sich aufgrund der zur Bepflanzung getroffenen Festsetzungen und der hierfür ausgewählten Arten mittelfristig zu strukturreichen Hausgärten entwickeln. Diese sind, nach dem Anwendungsschema des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zur Eingriffsregelung, der Wertstufe II (von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz) zuzuordnen und stellen daher im Hinblick auf die ökologische Gesamtsituation eine Aufwertung im Vergleich zur bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Intensivnutzung dar.

Auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelungen im öffentlichen Bereich wird verzichtet, da die Erschließungsanlagen bereits überwiegend vorhanden sind.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die vorgesehene Art der Bebauung kann davon ausgegangen werden, daß für Kleinkinder (bis 6 Jahre) auf den privaten Grundstücken ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Kinder (6 - 12 Jahre) können auf die in den angrenzenden Baugebieten vorhandenen Spielmöglichkeiten zurückgreifen. Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit des Plangebietes wird von der Ausweisung eines weiteren Kinderspielplatzes abgesehen.

- Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes ist problemlos der Anschluß an die im Bereich Schulstraße/Bergstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Hier sind lediglich geringfügige Ergänzungen erforderlich. Zur Entsorgung des Schmutzwassers ist der Anschluß an die vorhandene Kanalisation ebenso vorgesehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes geht die Gemeinde davon aus, daß die zusätzliche Schmutzwasserfracht bis zur Fertigstellung der zentralen Kläranlage über das örtliche System in die vorhandenen Klärteiche eingeleitet werden kann. Dies gilt ohnehin nur dann, wenn die Realisierung des neuen Baugebietes vor Fertigstellung der Kläranlage erfolgt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den Anschluß an das in der bebauten Umgebung bereits vorhandene System zum entsprechenden Vorfluter.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Für Anlieger an Seitenstraßen ohne Wendeanlage gilt, daß die Abfallbehälter so bereitzustellen sind, daß sie von den Müllsammelfahrzeugen angefahren werden können.

- 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

- Naturschutz

Bei Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB kommen die Regelungen des § 213 BauGB zum Tragen.

- Ver- und Entsorgung

Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Braunschweig weist in seinem Schreiben vom 11.05.95 darauf hin, daß geeignete Maßnahmen wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers oder die Sammlung des Regenwassers zu späteren Nutzungen vorgesehen werden sollten.

Die Deutsche Telekom AG gibt mit Schreiben vom 26.05.95 folgenden Hinweis:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Uelzen, Postfach 20 00, in 29523 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon: (0581) 81 - 6145, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollten wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeverlegung nicht auszuschließen.

Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Mit Schreiben vom 22.05.95 gibt die LSW LandE Wolfsburg folgenden Hinweis:

Vor Baubeginn sind unsere Bestandspläne einzusehen.

Informieren Sie bitte bei freigelegten Versorgungsleitungen:

Stromversorgung: Herrn Pietsch, Tel. 189-225

Fernwärmeversorgung: Herrn Springborn, Tel. 189-277

Trinkwasserversorgung: Herrn Stackfleth, Tel. 189-283

- Geologie/Bodenabbau

Mit Schreiben vom 27.04.95 weist das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung darauf hin, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig bittet mit Schreiben vom 22.05.95 - auch dauerhaft - zwischen der Wohnbebauung in dem dörflichen Mischgebiet und den Bodenabbauflächen am Maschgartenberg einen Mindestabstand von 300 m nicht zu unterschreiten.

- Verkehr

In seinem Schreiben von 01.06.95 weist der Landkreis Gifhorn auf die Einhaltung von Sichtdreiecken im Zuge der Erschließungsstraßen hin.

- Archäologie

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 eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

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

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 11.09.95

Aus der Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde ergeben sich aufgrund der Auslegung des Bebauungsplanes keine Anregungen und Bedenken.

Als weitere Träger öffentlicher Belange haben die Unteren Wasserbehörde und die Untere Naturschutzbehörde keine Bedenken genannt.

Kreisarchäologie

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).

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Auf die Belange der Kreisarchäologie erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Begründung:

Die Gemeinde Sassenburg geht davon aus, daß die Belange der Archäologie und Bodendenkmalpflege zu beachten sind. In diesem Sinne dient der vorgenommene Hinweis der Sicherstellung dieser Interessen im Rahmen der zukünftigen baulichen Inanspruchnahme.

Dt. TELEKOM AG, Stellungnahme vom 18.08.95

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 26.05.95 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit Schreiben vom 26.05.1995 gab die Dt. Telekom AG folgende Stellungnahme ab:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Uelzen, Postfach 20 00, in 29523 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon: (0581) 81 - 6145, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollten wegen nicht rechtzeitiger Koordinierung eine gemeinsame Verlegung mit anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist eine oberirdische Fernmeldeverlegung nicht auszuschließen.

Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Auf die Belange der Deutschen Telekom erfolgte bereits ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom 15.08.95

Keine Bedenken.

Es wird gebeten - auch dauerhaft - zwischen der Wohnbebauung in dem o.a. dörflichen Mischgebiet und den Bodenabbauflächen am Maschgartenberg einen Mindestabstand von 300 m nicht zu unterschreiten.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde Sassenburg beabsichtigt nicht den vorgesehenen Mindestabstand zu den Bodenabbauflächen im Zuge der weiteren Bebauung zu unterschreiten. Eine mögliche Überschreitung wäre erst nach Aufgabe der Bodennutzung möglich. Auf diesen Umstand wurde bereits in der Begründung hingewiesen.

Landelektrizität GmbH, Stellungnahme vom 03.08.95

Sofern die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gegenüber dem Planentwurf vom 18.04.95 nicht nach Norden verschoben wurde, bestehen gegen den o.a. öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn) keine Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Eine Verschiebung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde nicht vorgenommen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß keine Bedenken vorliegen.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

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

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

Die Herstellung von Straßen durch die Gemeinde Sassenburg ist erforderlich und vorgesehen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ⁴⁾
- Grenzregelung ⁴⁾
- Enteignung ⁴⁾

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

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDER DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen.

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

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (s. nächste Seite)

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen vorzunehmen. Darüber hinaus ist ein Teil der Erschließungsanlage neu herzustellen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage eingeführt und übergangsweise der Klärteichanlage Dannenbüttel zugeführt.

Zukünftig erfolgt die Abwasserentsorgung in der Zuständigkeit des Wasserverbandes Gifhorn zur Zentralkläranlage Sassenburg.

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

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen wird soweit sie noch nicht vorhanden sind, durch die Gemeinde Sassenburg vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

BAUGEBIET: "SCHULSTRASSE/BERGSTRASSE - ERWEITERUNG"

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

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

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. DM	15.000,00
2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	150.000,00
<hr/>		
Gesamtkosten	rd. DM	165.000,00

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
Gesamtkosten	rd. DM	165.000,00
Abgaben lt. Satzung	rd. DM	148.500,00
<hr/>		
Anteil der Gemeinde	rd. DM	16.500,00

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:		
Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-kosten, Abwasser	rd. DM	120.000,00

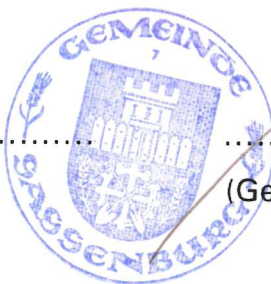
Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 14.08.1995..... bis 15.09.1995..... öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 20.03.1996..... durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

06. Mai 1996

Sassenburg, den

M. Kulkercif

(Bürgermeister)



[Handwritten Signature]

(Gemeindedirektor)