

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM DÄMMEWEG, 1. ÄNDERUNG"
GEMEINDE SASSENBURG, ORTSCHAFT GRUSSENDORF, LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG

1997

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;
M. CRONE, G. WINNER; A. MANGANO, B. HAUFE-FRICKE

1.0 ALLGEMEINES

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 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 Zweckverbandes für den Großraum Braunschweig ²⁾ wird der Zentralort der Gemeinde Sassenburg, Westerbeck, 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.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes für den Großraum Braunschweig, 1995

Im REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM für den Landkreis Gifhorn war der Gemeinde Sassenburg auch die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG zugewiesen. Ungeachtet dessen, daß das vorliegende Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig diese Sonderfunktion für die Gemeinde nicht mehr vorsieht ist dennoch davon auszugehen, daß sich die Gemeinde Sassenburg insgesamt aufgrund ihrer landschaftlichen Lage für die nähere Umgebung als Anziehungspunkt für Erholungssuchende behauptet. Die Gemeinde wird insgesamt im Rahmen ihrer zukünftigen Entwicklungspolitik auch diesen Schwerpunkt weiterhin berücksichtigen.

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 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. 7.825 Einwohner.

Die Ortschaft Grußendorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes. Grußendorf hat innerhalb des Gemeindegebietes im wesentlichen die Aufgaben Wohnen und Freizeit und Erholung. Gute Voraussetzungen hierfür sind durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Bernsteinsee und die relativ gute Erreichbarkeit des Mittelzentrums Wolfsburgs gegeben. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße L 289 sowie die Kreisstraßen K 28 und K 29.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dämmeweg" wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Dämmeweg" entwickelt. Beide Pläne sind auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg in der Fassung der 10. Änderung entstanden. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wird es erforderlich, eine Fläche für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches in Anspruch zu nehmen. Hierzu wird die Begründung um einen Lageplan im

Maßstab 1 : 5.000 ergänzt. Die Durchführung der Maßnahmen wird über eine privatrechtliche Regelung zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern gewährleistet.

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

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dämmeweg" war vor allem die ständig steigende Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in der Ortslage Grußendorf. Gleichzeitig sollten die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines sogenannten "Nachbarschaftsladens" zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Insbesondere die Tatsache, daß die Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Ortslage zum Teil über die Schließung von Baulücken gem. § 34 BauGB realisiert wurde, war unter entwicklungs- und ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht im Sinne der Ortschaft Grußendorf.

Anlaß für die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes sind zum einen geänderten Nutzungsvorstellungen für einen Teil der dargestellten Bauflächen und zum anderen die Tatsache, daß nach Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn eine Regenwasserrückhaltung innerhalb des Baugebietes nicht erforderlich wird. Mit der nunmehr vorliegenden Planung sollen die geänderten Nutzungsvorstellungen planrechtlich abgesichert und die Überbaubarkeit der ursprünglich für das Regenwasserrückhaltebecken vorgesehenen Teilflächen ermöglicht werden.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

Die vorliegende 1. Änderung betrifft nur Teilbereiche der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Baugebiete. Sie sind in diesem Sinne aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit auch aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Sassenburg entwickelt.

Insgesamt handelt es sich um drei Teilflächen.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches wird grundsätzlich an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes festgehalten. Im südlichen Teil der Fläche werden jedoch an Stelle der in der ursprünglichen Planfassung vorgeschriebenen Reihenhäuser bzw. der vorgeschriebenen zwingend zweigeschossigen Bauweise nunmehr lediglich Einzelhäuser zugelassen.

Das Maß der Nutzung wird mit 0,25 für die Grundflächenzahl und einer eingeschossigen Bauweise bei gleichzeitiger Mindestgrundstücksgröße von 700 m² ebenso geregelt, wie bisher in entsprechenden Bereichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ziel der Festsetzungen ist es, eine übermäßige Versiegelung von Freiflächen und eine über das in der Umgebung vorhandene Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude auszuschließen.

Als zweiter Teilbereich der vorliegenden Änderung wird die nördliche Hälfte der Wohnbauflächen zwischen den beiden in Nordsüdrichtung verlaufenden Erschließungsstraßen des Baugebietes mit geänderten Planungsvorstellungen überzogen.

So wird für den Bereich des vormals vorgesehenen Regenwasserrückhaltebeckens nunmehr an Stelle einer Grünfläche ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich sollen als Ersatz für die in der westlich angrenzenden Fläche entfallenden Reihenhäuser nunmehr im Sinne einer angemessenen Verdichtung Reihenhäuser errichtet werden. Auf diesen Zweck sind die getroffenen Festlegungen über das Maß der baulichen Nutzung ausgerichtet. Um eine entsprechende Mindestgrundstücksgröße und eine städtebaulich vertretbare Anordnung der Reihenhäuser zu erreichen, wird über die Festlegung einer Baulinie zur nördlich angrenzenden Straße und eine Mindestgrundstücksgröße für die jeweiligen Reihenhäusergrundstücke Einfluß auf die Gestaltung genommen.

Am Ostrand dieses Flächenabschnittes wird eine Fläche zur Errichtung von Garagen festgesetzt. Hier sollen zukünftig die für die Reihenhäuser erforderlichen Garagen errichtet werden.

Südlich angrenzend an den für eine Reihenhäuserbebauung vorgesehenen Bereich bzw. in dessen östlicher Hälfte war in der bisherigen rechtskräftigen Planfassung eine Bebauung mit einer Hausgruppe vorgesehen. Da sich für derartige Nutzungsformen derzeit keine Interessenten finden, während die Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken entsprechend groß ist, werden die Festsetzungen entsprechend geändert. Für diesen Bereich wird nunmehr offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und eingeschossigkeit festgesetzt. Hinzu kommt wie in Einzelhausbereichen eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m². Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird es hier zukünftig möglich sowohl Einzel- als auch Doppel- oder Reihenhäuser zu errichten. Aufgrund der Lage der Fläche im Zentrum des Baugebietes hält es die Gemeinde für sinnvoll, hier den Bauherren einen entsprechenden Spielraum einzuräumen. Ungeachtet dessen bleibt durch die vorgeschriebene eingeschossigkeit und die verhältnismäßig geringe Grundflächenzahl die Möglichkeit zur Versiegelung der Grundstücke und zur Höhenentwicklung begrenzt, so daß die Einordnung der neuen Bebauung in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang gewährleistet bleibt.

- Mischgebiete (MI)

Das bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes dargestellte Mischgebiet westlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz bleibt durch die vorliegende Änderung in seiner Gesamtgröße unverändert. Aufgrund der Tatsache, daß zukünftig für den vorgesehenen "Nachbarschaftsladen" jedoch eine geringere Flächengröße erforderlich wird, sollen für einen Teilbereich nunmehr auch die Möglichkeiten geschaffen werden, andere gemischte Nutzungen und Wohnen zuzulassen. Aus diesem Grunde wird die angesprochene Fläche in zwei Teilbereiche aufgegliedert. Während im westlichen Teilbereich die Festsetzungen abgesehen von einer Veränderung des Umfangs der Baugrenzen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei Eingeschossigkeit und offener Bauweise gleich bleiben, werden für den östlichen Teilbereich nunmehr Eingeschossigkeit, eine Grundflächenzahl von 0,3 und offene Bauweise festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, daß zukünftig innerhalb dieser Teilfläche entsprechende mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen oder nichtstörendes Kleingewerbe etabliert werden können. Die gewählte geringere Grundflächenzahl trägt dabei zur Verminderung der Versiegelungsmöglichkeiten und zu einer Begrenzung der Massierung zukünftiger Bebauungen auf den Grundstücken bei. An der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze am westlichen Rand des Mischgebietes wird bei leicht geändertem Zuschnitt festgehalten.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung befinden sich keine Straßenverkehrsflächen. Diese bleiben gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert.

b) Park- und Stellplatzflächen

Da an den vorgesehenen Erschließungsstraßen keinerlei Veränderungen vorgenommen werden (sie sind nicht im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung) gelten auch keine gegenüber der rechtskräftigen Planfassung geänderten Bedingungen bezüglich der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum.

Im Bereich der privaten Grundstücke kann wie im sonstigen Plangebiet auch davon ausgegangen werden, daß Garagen und Stellplätze, soweit sie nicht in gesonderten Flächen vorgesehen sind, auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

- Grünflächen

Am Westrand des Änderungsbereiches wird eine in der rechtskräftigen Planfassung als Dorfgebiet dargestellte Teilfläche nunmehr als private Grünfläche dargestellt. Hier sollen zukünftig private Gartenflächen ent-

stehen. Die dorfgebietstypischen Nutzungen in der westlich angrenzenden Fläche werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Für die Belange der Kinder treten ebenfalls gegenüber der rechtskräftigen Planfassung keine geänderten Bedingungen ein. Der Bereich des Kinderspielfeldes wird durch die vorliegende Änderung nicht betroffen und ist wie bereits in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt innerhalb der großzügig bemessenen Grünanlage vorgesehen.

- Grünordnung und Landespflege

Hinsichtlich der Belange von Grünordnung und Landespflege tritt durch die vorliegende 1. Änderung gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes keine wesentliche Änderung ein. Lediglich der in der rechtskräftigen Fassung vorgesehene Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens mit der geplanten naturnahen Grünanlage entfällt. Da hier ein nicht unerheblicher Teil der Ausgleichsmaßnahmen für die im Gesamtplanungsgebiet vorgesehenen Versiegelungen vorgesehen war, muß hierfür ein entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn wird zu diesem Zweck in der Gemarkung Grußendorf eine Fläche entsprechender Größe durch geeignete Pflegemaßnahmen zu einer standortgerechten Heidefläche entwickelt. Zur Absicherung dieser Planungen wird die Gemeinde Sassenburg mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine entsprechende privatrechtliche Regelung treffen. Zur Erläuterung wird der Begründung ein entsprechender Planausschnitt im Maßstab 1 : 5.000 beigelegt, um die Lage der Fläche für Ersatzmaßnahmen nachvollziehen zu können. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Über das jetzt dargestellte Maß hinausgehende Maßnahmen sind aufgrund der im wesentlichen unveränderten Planungssituation nicht erforderlich.

- Ver- und Entsorgung

Gegenüber der ursprünglichen Planfassung treten bezüglich Ver- und Entsorgung keine geänderten Bedingungen auf. Nach wie vor ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Die Abwässer werden der neuen zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt. Bezüglich des Oberflächenwasserabflusses entsteht eine neue Situation. Aufgrund der zwischenzeitlich der Gemeinde Sassenburg vorliegenden hydraulischen Berechnungen wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn die Einrichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens nunmehr nicht erforderlich. Das anfallende Oberflächenwasser wird vielmehr über entsprechende Kanäle dosiert an den südlich des Plangeltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorbeiführenden Vorflutgraben abgegeben und über diesen den ehemaligen Klärteichen Grußendorf zugeführt.

Diese sind nach Inbetriebnahme der zentralen Kläranlage als zentrales Regenwasserrückhaltebecken für den Bereich der Ortschaft Grußendorf vorgesehen und auch entsprechend ausreichend dimensioniert.

- Brandschutz

Auch für die Belange des Brandschutzes treten keine geänderten Bedingungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung auf. Sie werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der freiwilligen Feuerwehr geregelt.

1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Verkehr

Mit Schreiben vom 28.07.1997 gab das Bau- und Planungsamt des Landkreises Gifhorn folgende Hinweise:

Das geplante Baugebiet liegt östlich der Kreisstraße 28 von 9,180 km bis 9,325 innerhalb der Ortsdurchfahrt. Durch die geplante Änderung wird der nordöstlich des Dorfgemeinschaftshauses liegende Stichweg für den zu erwartenden Verkehr in Anspruch genommen. Die Einmündung dieses Weges, wie auch des Dämmeweges, ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Knotenpunkte Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K1) 3.1.2 abzukröpfen und im Winkel von 90 Grad auf die Kreisstraße zu führen.

Die Elemente der Sicht sind gemäß RAS-K1 3.4.3 und Tabelle 12 zu berücksichtigen. Dementsprechend sind die Sichtdreiecke für die Kategoriegruppe C und eine V 85 von 50 km/h mit 70 m zu bemessen.

Vor Baubeginn an den Einmündungen ist die Kreisstraßenmeisterei Meine zu benachrichtigen und an der Abnahme der Bauleistungen zu beteiligen. Über die Kosten und die Unterhaltung beider Einmündungen ist mit dem Landkreis Gifhorn eine Kreuzungsvereinbarung zu treffen.

Bei Einhaltung dieser Auflagen bestehen seitens der Kreisstraßenmeisterei Meine keine Bedenken.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Im Rahmen des zusammengefaßten Verfahrens gemäß § 4 (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 28.07.97

Zu den mir mit Schreiben vom 05.06.97 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Bau- und Planungsamt

Das geplante Baugebiet liegt östlich der Kreisstraße 28 von 9,180 km bis 9,325 innerhalb der Ortsdurchfahrt. Durch die geplante Änderung wird der nordöstlich des Dorfgemeinschaftshauses liegende Stichweg für den zu erwartenden Verkehr in Anspruch genommen. Die Einmündung dieses Weges, wie auch des Dämmeweges, ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Knotenpunkte Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K1) 3.1.2 abzukröpfen und im Winkel von 90 Grad auf die Kreisstraße zu führen.

Die Elemente der Sicht sind gemäß RAS-K1 3.4.3 und Tabelle 12 zu berücksichtigen. Dementsprechend sind die Sichtdreiecke für die Kategoriegruppe C und eine V 85 von 50 km/h mit 70 m zu bemessen.

Vor Baubeginn an den Einmündungen ist die Kreisstraßenmeisterei Meine zu benachrichtigen und an der Abnahme der Bauleistungen zu beteiligen. Über die Kosten und die Unterhaltung beider Einmündungen ist mit dem Landkreis Gifhorn eine Kreuzungsvereinbarung zu treffen.

Bei Einhaltung dieser Auflagen bestehen seitens der Kreisstraßenmeisterei Meine keine Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die gegebenen Hinweise werden im Zuge der Erschließung für das Baugebiet "Am Dämmeweg" entsprechend berücksichtigt.

Begründung:

Die gegebenen Hinweise beziehen sich auf die Erschließung des gesamten Baugebietes und somit auf den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Dämmeweg". Durch die vorliegende Änderung werden die angesprochenen Knotenpunkte nicht tangiert. Ungeachtet dessen wird die Gemeinde im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes die Hinweise in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger berücksichtigen.

Untere Wasserbehörde

Keine Bedenken. Auf ein Regenrückhaltebecken kann verzichtet werden. Die Gemeinde Sassenburg hat sicherzustellen, daß eine Beeinträchtigung der Unterlieger vermieden wird. Dann ist auch die ehemalige Klärteichanlage als RRB geeignet. Eine weitere Vorflut ist ohnehin nicht vorhanden. Das in Rede stehende Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone

III B des Wasserwerkes Westerbeck. Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig Nr. 10 vom 04.05.1997) bestehen gegen gesagte Bebauungsplanänderung keine generellen Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Auf die Lage des Baugebietes in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Westerbeck wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Dämmeweg" hingewiesen. Auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung ist ein Hinweis enthalten, so daß weitere Maßnahmen von Seiten der Gemeinde hierzu gegenwärtig nicht erforderlich werden.

Untere Naturschutzbehörde

Da die Ersatzmaßnahme nicht im Geltungsbereich des B-Planes liegt, ist eine Sicherung der Maßnahme im Grundbuch erforderlich. Ohne diese Sicherung und die privatrechtliche Regelung kann der Änderung nicht zugestimmt werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Eine Absicherung der Ersatzmaßnahme im Grundbuch ist nicht möglich und aus der Sicht der Gemeinde Sassenburg auch nicht erforderlich. Sie wird die getroffene privatrechtliche Vereinbarung im Rahmen des Anzeigeverfahrens entsprechend zur Prüfung mit vorlegen. Darüberhinaus wird in Abstimmung mit der Anzeigebehörde eine Darstellung im Maßstab 1 : 5.000 in den Rechtsplan integriert, um Anstoßwirkung und Rechtseindeutigkeit zu gewährleisten.

Abfallwirtschaftsamt

Für Anwohner der östlichen Stichstraße sowie der im Nordosten und Südosten gelegenen Randgrundstücke gilt, daß eine Entleerung der Mülltonnen nur vorgenommen werden kann, wenn die Behälter rechtzeitig zum Tage der Abfuhr an der Wohnsammelstraße (Verbindung Langeweg-Dämmeweg) bereitgestellt werden. Auch Grundstückszufahrtswege können

nicht von Müllfahrzeugen befahren werden, so daß auch hier die Mülltonnen an geeigneter Stelle bereitgestellt werden müssen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die gegebenen Hinweise beziehen sich auf Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Dämmeweg", die nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung sind. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde auf die hier dargestellten Umstände bereits hingewiesen, so daß zukünftige Bauherren entsprechend informiert sind.

Hinweise:

Die Übersicht für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist, da es sich um eine Festsetzung handelt, in die Planzeichnung aufzunehmen. Die Anlage in der Begründung ist nicht ausreichend.

Beschluß:

Der Hinweis wird berücksichtigt. In Abstimmung mit der Anzeigebehörde wird ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 in den Rechtsplan integriert.

Begründung:

Die zusätzliche Darstellung dient der Eindeutigkeit der Planaussage und der Rechtssicherheit und wird aus diesem Grunde vorgenommen.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig, Stellungnahme vom 24.06.97

Zu ihrem o.g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

In den Planungsunterlagen - zeichnerisch und schriftlich - fehlt weiterhin jeglicher Hinweis/Darstellung, daß das Plangebiet in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Westerbeck liegt - vgl. anliegenden Kartenausschnitt - und daß die Schutzabstimmungen der WSG-VO vom 31.03.1992 zu beachten sind. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Hinsichtlich der Schmutzwasserableitung zur Kläranlage Sassenburg bestehen keine Bedenken.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers sollte möglichst durch Versickerung, d.h. Grundwasseranreicherung erfolgen. Die Inanspruchnahme der vorhandenen Klärteiche ist problematisch, da sie der Behandlung des abgeschlagenen Mischwassers dienen sollen. Hier ist der Rd.Erl. des MU vom 14.12.1989 - 205-321510 - für den Nachweis der Anforderungen an die Ableitung von Niederschlagswasser zu beachten.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Entgegen den Darstellungen des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall sind sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Dämmeweg" als auch in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Hinweise auf die Lage des Plangebietes in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck enthalten. Weitere Hinweise in diesem Zusammenhang sind daher aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Vorfeld der vorliegenden Planung von der Gemeinde mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmt. Erst nachdem sichergestellt war, daß die Klärteiche hier für den angestrebten Zweck nutzbar sind und die entsprechenden Vorflutkapazitäten zur Ableitung dorthin zur Verfügung stehen, wurde die Planung in Angriff genommen. Insoweit ist die vorliegende Planung abgestimmt und bedarf keiner weiteren Zusätze oder Korrekturen.

Nds. Landesamt für Bodenforschung, Stellungnahme vom 17.06.97

Mit Schreiben vom 29.05.1995 gab das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung folgende Stellungnahme ab:

Da in die Erläuterungen zu den o.g. Planungen schon der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet (Schutzzone III B) des Wasserwerkes Westerbeck und die dort einzuhaltenden Schutzbestimmungen aufgenommen wurde, haben wir aus der Zuständigkeit unseres Hauses keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Finanzamt Gifhorn, Stellungnahme vom 16.06.97

Die Steuerverwaltung des Landes Niedersachsen besitzt in der Gemeinde Sassenburg keine Grundstücke.

Zur Prüfung, ob die Allgemeine Finanzverwaltung Bedenken erhebt, bitte ich, mit dem Staatshochbauamt Braunschweig II in Verbindung zu treten.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

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

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

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

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ³⁾
- Grenzregelung ³⁾
- Enteignung ³⁾

³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung entstehen durch die vorliegende 1. Änderung keine geänderten Bedingungen. Insofern entstehen der Gemeinde Sassenburg keine über das dort angegebene Maß hinausgehende Kosten, so daß auf eine Kostenberechnung im einzelnen verzichtet wird.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung der vorliegenden 1. Änderung sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Dämmeweg" sind die inneren Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Die Grünflächen und der Kinderspielplatz sind anzulegen.

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

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

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

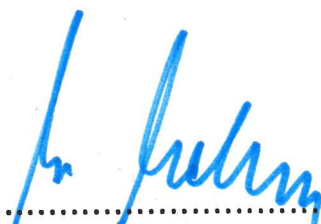
Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, will die Gemeinde im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

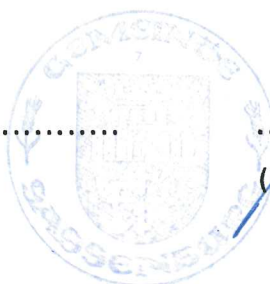
6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 26.06.1997 bis 28.07.1997 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 13.11.1997 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

1. Dez. 1997

Sassenburg, den


.....
(Bürgermeister)




.....
(Gemeindedirektor)

GEMEINDE SASSENBURG
ÜBERSICHTSPLAN
ERSATZMASSNAHME ZUM B-PLAN
AM DÄMMEWEG 1. ÄNDERUNG

