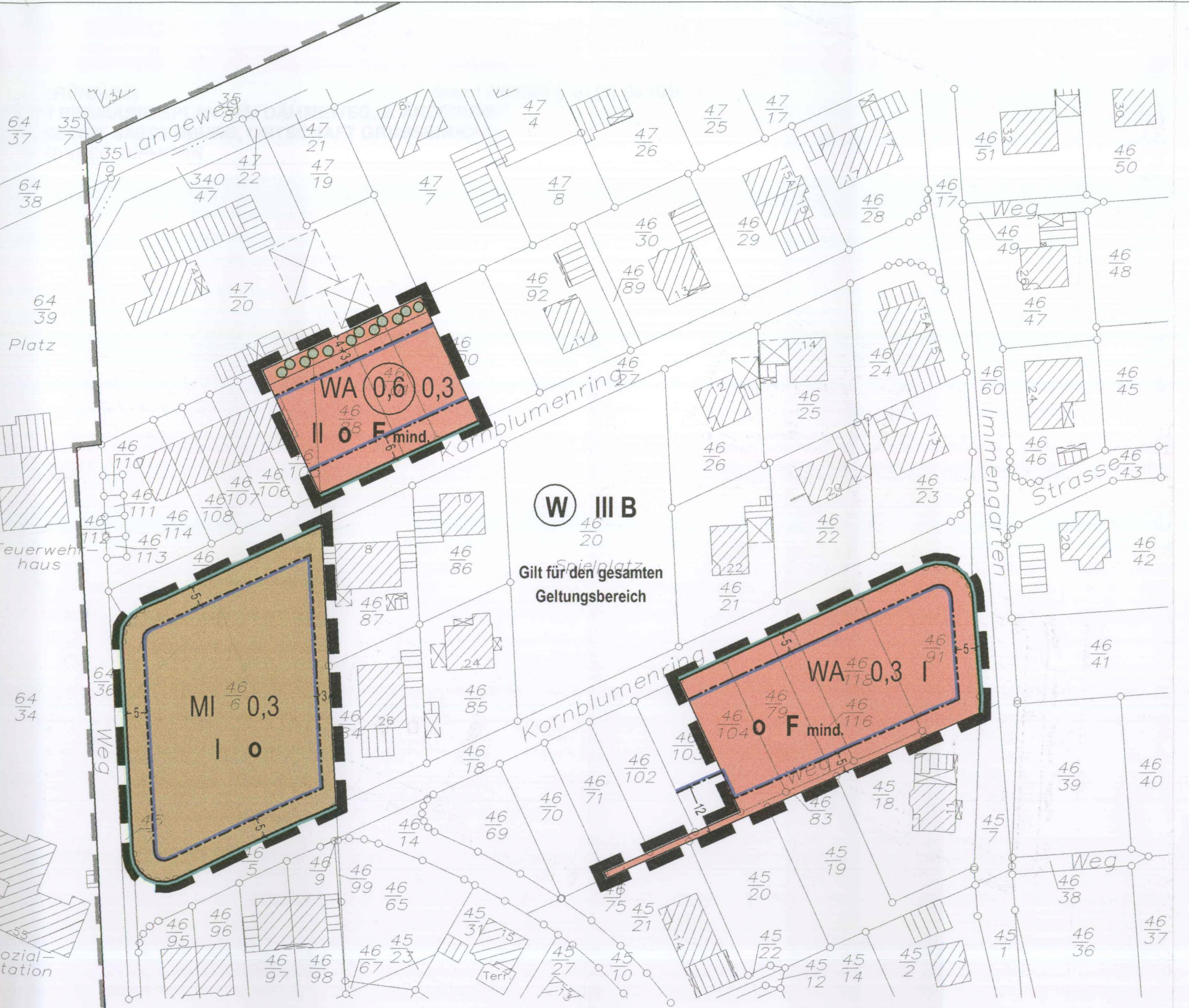


Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
Maß der baulichen Nutzung	
0,6	Geschoßflächenzahl
0,3	Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
O	Offene Bauweise
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
W III B	Wasserschutzgebiet, Zone III B, s. nachrichtliche Übernahme Ziff. 1
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Sonstige Planzeichen	
F mind.	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans



Vervielfältigung gewerbliche Zwecke verboten!
 (0 13 und 19 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985 Nds. GVBl. S. 187)

Angefertigt im Februar 2004 durch Doering, VT

Auftragsnr. 2003-8024
 Gemarkung Grussendorf
 Flur 3
 Masstab 1: 1000
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knickwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die zulässige Versiegelung der Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgender Voraussetzung (gem. § 19 Nr. 4 Satz 3 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden:
 - Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u. ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterrasen o. ä.
- Die gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
 Unzulässig sind Vergnügungsstätten (§ 6(2) Ziff. 8 und § 6 (3) BauNVO).
- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind je angefangene 100 qm neuversiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum der unter der Ziff. 4) der textlichen Festsetzung genannten Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 a.) Je 3 qm Bepflanzungsfläche ist mind. Ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose oder Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 b.) Je 30 qm Bepflanzungsfläche ist mind. Ein baumartigen Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 c.) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
 Für Einzelhausgrundstücke gilt Fmind = 640 m² und für Doppelhausgrundstücke (je Haushälfte) Fmind = 350 m².

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Das Plangebiet liegt insgesamt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Präambel und Ausfertigung

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

Sassenburg, den 01.03.2005
 Wolfgang Klein
 (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 01.03.2005
 Wolfgang Klein
 (Bürgermeister)

Planunterlage
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.12.2004).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 08.3.2005
 Doering
 (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Stadtplanung
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 2.3.05
 Doering
 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.11.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.12.2004 bis 14.01.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 01.03.2005
 Wolfgang Klein
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 28.02.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 01.03.2005
 Wolfgang Klein
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.03.05 im Amtsblatt Nr. 3 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.03.05 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 18.04.05
 Wolfgang Klein
 (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den
 (Bürgermeister)



**GEMEINDE SASSENBURG
 ORTSCHAFT GRUSSENDORF**

**AM DÄMMEWEG
 2. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

Stand 03/2005 § 10 (3) BauGB

**ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM DÄMMEWEG, 2. ÄNDERUNG"
GEMEINDE SASSENBURG, ORTSCHAFT GRUSSENDORF,
LANDKREIS GIFHORN**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG

2004/2005

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;
M. PFAU; K. MÜLLER, N. FABIAN**

<u>INHALT:</u>	SEITE
1.0 VORBEMERKUNG	3
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	5
2.1 BAUGEBIETE	5
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN	7
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES	7
2.4 VER- UND ENTSORGUNG	7
2.5 BRANDSCHUTZ	8
3.0 UMWELTBELANGE	8
3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE	8
3.2 IMMISSIONSSCHUTZ	8
3.3 BODENSCHUTZ	8
4.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	9
5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS	10
6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	10
7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	11
8.0 VERFAHRENSVERMERK	12

BEGRÜNDUNG

Stand: 03/2005 § 10 (3) BauGB Lü/Mü
zum Bebauungsplan AM DÄMMEWEG, 2. ÄNDERUNG,
Ortschaft Grußendorf, Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

1.0 VORBEMERKUNG

1.1 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.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

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 Grußendorf und Westerbeck sowie für die Teile der landwirtschaftlichen Flächen östlich bzw. südöstlich von Dannenbüttel zu. Darüber hinaus sind große zusammenhängende Flächen nordnordöstlich 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. 10.960 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. Die Ortschaft hat derzeit (Stand: Dezember 2003) 1.918 Einwohner.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Die hier vorgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dämmeweg" wird aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Am Dämmeweg" und "Am Dämmeweg", 1. Änderung entwickelt, die beide auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg (Stand: 10. Änderung) entstanden sind.

1.3 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.

Mit der nunmehr vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplanes sind nochmals in kleinteiligen Bereichen Änderungen bezüglich der Ausnutzungen einzelner Teilflächen vorgesehen, um eine optimale Ausnutzung der Flächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten zu können. An den grundsätzlichen Nutzungsabsichten ändert sich durch die vorliegende Planung jedoch nichts.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

2.1 BAUGEBIETE

Die vorliegende 2. Änderung betrifft nur Teilbereiche der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellten Baugebiete. Sie ist in diesem Sinne aus den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne und damit auch aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Sassenburg entwickelt. Insgesamt handelt es sich um drei Teilflächen.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Zwei Teilflächen der vorliegenden Änderung beziehen sich auf allgemeine Wohngebiete (WA).

Es ist dies zunächst eine Fläche im Ostteil des Plangebietes, die bereits bisher als WA festgesetzt ist. In dem jetzt überplanten Bereich waren jedoch bisher Festsetzungen zur Errichtung von Garagen für angrenzende Reihenhausgrundstücke bzw. für Reihenhausbebauung getroffen. Da nunmehr, nach dem ein Teil der Reihenhäuser errichtet wurde, kein weiterer Bedarf mehr für Reihenhausbebauung besteht und zudem die Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücksteilen errichtet wurden, besteht für eine Garagenanlage kein Bedarf mehr. Um für die Grundstücke nunmehr eine angemessene Nutzung im Rahmen der für die Umgebung getroffenen Festsetzungen gewährleisten zu können, wird hier ein Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei Eingeschossigkeit und offener Bauweise vorgegeben. Gleichzeitig gilt, wie auf den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken auch, eine Mindestgrundstücksgröße. Aufgrund der besonderen Grundstückszuschnitte beträgt in diesem jetzt überplanten Bereich die vorgeschriebene Mindestgrundstücksgröße 640 m². Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine problemlose Einfügung der zu erwartenden Neubebauung dieses Grundstücksteiles in den bereits jetzt gegebenen städtebaulichen Zusammenhang gewährleistet werden.

Auf der ehemaligen Fläche für Garagen entfällt ein Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen zur Reihenhausbauung, die als Abschirmung vorgesehen waren. Dies wird jedoch ersetzt durch die im Rahmen der vorliegenden Änderung übernommene textliche Festsetzung Ziffer 3, die die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Verhältnis zur neu versiegelten Grundstücksfläche vorgibt. In diesem Zusammenhang sind hier keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Ein am Südrand der Fläche in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Mistweg) entfällt zukünftig. Dieses Angebot wurde von den Anliegern nicht genutzt, die alle ihre Flächen von der Straßenseite aus begehen. Gleichzeitig werden die einzelnen Teilflächen bereits derzeit von den jeweiligen Grundstückseigentümern mit genutzt. Durch den Entfall der Rechte besteht zukünftig die Möglichkeit für die Eigentümer ihre jeweilige Anteilsfläche an dem "Mistweg" zu erwerben und dem eigenen Grundstück zuzuschlagen.

Als zweiter Teilbereich eines allgemeinen Wohngebietes wird im Norden des Plangebietes eine Teilfläche bezüglich ihrer Festsetzungen geändert. Auch hier war bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Fläche war jedoch als Garagenfläche für die westlich und östlich angrenzenden Grundstücksteile vorgesehen, wo ursprünglich die Errichtung von Geschosßbauten vorgesehen war. In diesen Bereichen haben sich nunmehr normale Wohngebäude in zweigeschossiger Ausführung etabliert, so daß das Vorhalten von Garagenflächen nicht mehr erforderlich wird. Um zukünftig eine sinnvolle und sich in den städtebaulichen Zusammenhang einfügende Nutzung der Flächen zu ermöglichen, wird hier ebenfalls eine Baufläche festgesetzt. Als Maß der Nutzung werden in Anlehnung an die in der Umgebung vorgegebenen Werte eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosßflächenzahl von 0,6 bei zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Damit ist es in diesem Bereich möglich, eine den angrenzend bereits vorhandenen baulichen Anlagen entsprechende Bebauung zu errichten.

Bezüglich des zu erwartenden Eingriffes auf dem Grundstück entsteht keine Verschlechterung gegenüber dem vorherigen Zustand, da hier durch die vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung zukünftig eine geringere Ausnutzbarkeit gegeben ist als bei einem Garagenhof, der in der Regel vollflächig versiegelt wird. Insoweit sind die zum Ausgleich auf den einzelnen Grundstücken getroffenen Festsetzungen in diesem Zusammenhang als ausreichend zu bewerten.

- Mischgebiete (MI)

Dritter Teilbereich der vorliegenden Änderung ist eine Mischgebietsfläche am Westrand des Plangebietes. Hier wird bei einem Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bei Eingeschossigkeit und offener Bauweise eine Veränderung der Lage der Baugrenzen vorgenommen, um eine Optimierung der Bebaubarkeit des Grundstückes zu erreichen. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Tatsache, dass eine konkrete Vorstellung zur Nutzung dieses Grundstückes derzeit noch nicht besteht. Durch die getroffenen Festsetzungen ist zukünftig ein breiteres Nutzungsspektrum möglich. In diesem Zusammenhang entfallen die speziell festgelegten Flächen für Stellplätze. Diesem Umstand wird mit der Senkung der Grundflächenzahl von 0,4 im Urplan auf jetzt 0,3 Rechnung getragen, da durch den Entfall der Parkplätze die überbaubaren Flächen ohnehin größer werden und eine übermäßige Versiegelung im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandene Bebauung nicht zugelassen

werden soll. Auch die ursprünglich vorgesehene Pflanzfläche entfällt, hierfür greift jedoch die für den Ausgleich auf einzelnen Grundstücken getroffene Festsetzung Ziff. 3. Eine Verschlechterung gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes tritt durch diese vorgesehene Änderung nicht ein.

Für den Bereich des Mischgebietes wird die gemäß § 6(3) BauNVO zulässige Errichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da derartige Einrichtungen eher in städtisch geprägte Bereiche gehören und in der ländlich geprägten Umgebung von Grußendorf einen Störfaktor darstellen würden.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. 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 2. 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.

2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Für die Belange der Kinder treten ebenfalls gegenüber der rechtskräftigen Planfassung keine geänderten Bedingungen ein. Der Bereich des Kinderspielplatzes wurde im Rahmen der 3. Änderung neu geregelt und ist für das gesamte Baugebiet ausreichend groß bemessen.

2.4 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. Das anfallende Oberflächenwasser wird über entsprechende Kanäle dosiert an den südlich des Plangebietes 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.

2.5 BRANDSCHUTZ

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

3.0 UMWELTBELANGE

3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

Hinsichtlich der Belange von Grünordnung und Landespflege tritt durch die vorliegende 2. Änderung gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes keine wesentliche Änderung ein. Zwar werden Baugrenzen verschoben und bisher als Garagenflächen vorgesehene Bereiche nunmehr als "normale" Bauflächen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen tritt jedoch keine Verschlechterung der bisherigen, bereits durch die Abhandlung der Eingriffsregelung berücksichtigten Situation ein, so daß auch keine weiteren zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. Vielmehr kann durch eine normale Wohnbebauung in der Regel eine geringere Versiegelungsrate unter Berücksichtigung der vorgegebenen Grundflächenzahl erwartet werden, als durch Garagenhöfe, die in aller Regel vollflächig versiegelt werden.

Für den Bereich der Mischbaufläche treten ebenfalls keine Änderungen gegenüber der ursprünglichen Situation ein, da hier das Maß der baulichen Nutzung sogar gesenkt wird und auf den nunmehr überbaubaren ehemaligen Garagenflächen durch zukünftige Bebauung eine eher geringe Versiegelung zu erwarten ist. Die bisher als schmaler Pflanzstreifen vorgesehene Randeingrünung wird durch die Regelung für versiegelungsbezogenen Ausgleich ersetzt. Die dann entstehenden Gehölzanzpflanzungen werden aufgrund ihrer zu erwartenden Struktur eher günstigere Wirkungen auf das Kleinklima haben. Insoweit ergibt sich auch hier kein Anlaß zusätzliche Maßnahmen festzulegen.

3.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes mit überwiegender Wohnnutzung in der direkten Umgebung sind Immissionsprobleme nicht zu erwarten.

3.3 BODENSCHUTZ

Grundsätzlich gilt, daß durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muß, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes können nach bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht bestehen. Zum einen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und auch in seiner näheren Umgebung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Dies bestätigt auch die Untere Abfallbehörde, die im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 15.08.2003 mitteilt, daß sich nach dem derzeitigen Stand des Ablagerungskatasters keine Ablagerungen im Plangebiet befinden. Zum anderen war der gesamte Bereich bereits langfristig als Ackerfläche in Nutzung. Durch eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung kann jedoch eine Anreicherung des Bodens mit Schadstoffen nicht erfolgen, so daß auch eine derartige Belastung hier auszuschließen ist.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, daß gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht-bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

4.0 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

-Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 10.01.2005 gab die Deutsche Telekom AG folgende Hinweise:

In den von den Änderungen des Bebauungsplans betroffenen Bereichen sind bereits Telekommunikationslinien vorhanden. Die Lage der Telekommunikationslinien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationsanlagen vermieden werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile eine koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhandigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, Ressort PTI 23, Friedrich Seele Str. 7, 38122 Braunschweig, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Grußendorf, Landkreis Gifhorn

Der Landkreis Gifhorn gab mit Schreiben vom 20.01.2005 aus seiner Sicht als Untere Wasserbehörde folgende Hinweise:

Die i. R. stehende Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Westerbeck (TWSZ IIIB).

Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 bestehen gegen o. g. Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zu o. g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z. Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da bereits in anderem Zusammenhang über die Planungsabsicht informiert wurde und die Planänderungen keine wesentlichen Veränderungen verursachen werden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/-Öffentliche Auslegung

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 02.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.01.2005 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik parallel vom 13. Dezember 2004 bis zum 14. Januar 2005 statt. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen des Verfahrens sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese führten nicht zu Änderungen oder Ergänzungen der Planung.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB gemacht.

Über nicht berücksichtigte Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

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

6.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

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

6.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

6.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN

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

6.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

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

7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

7.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung entstehen durch die vorliegende 2. 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

7.2 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung der vorliegenden 2. 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.

7.3 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.

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

Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Grußendorf, Landkreis Gifhorn

8.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 13.12.2004 bis 14.01.2005 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 28.02.2005 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 18.04.2005

Wolfgang Klein
(Bürgermeister)