

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E Nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise

--- Baugrenze

Verkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen

■ Grünfläche, öffentlich

□ Spielplatz

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

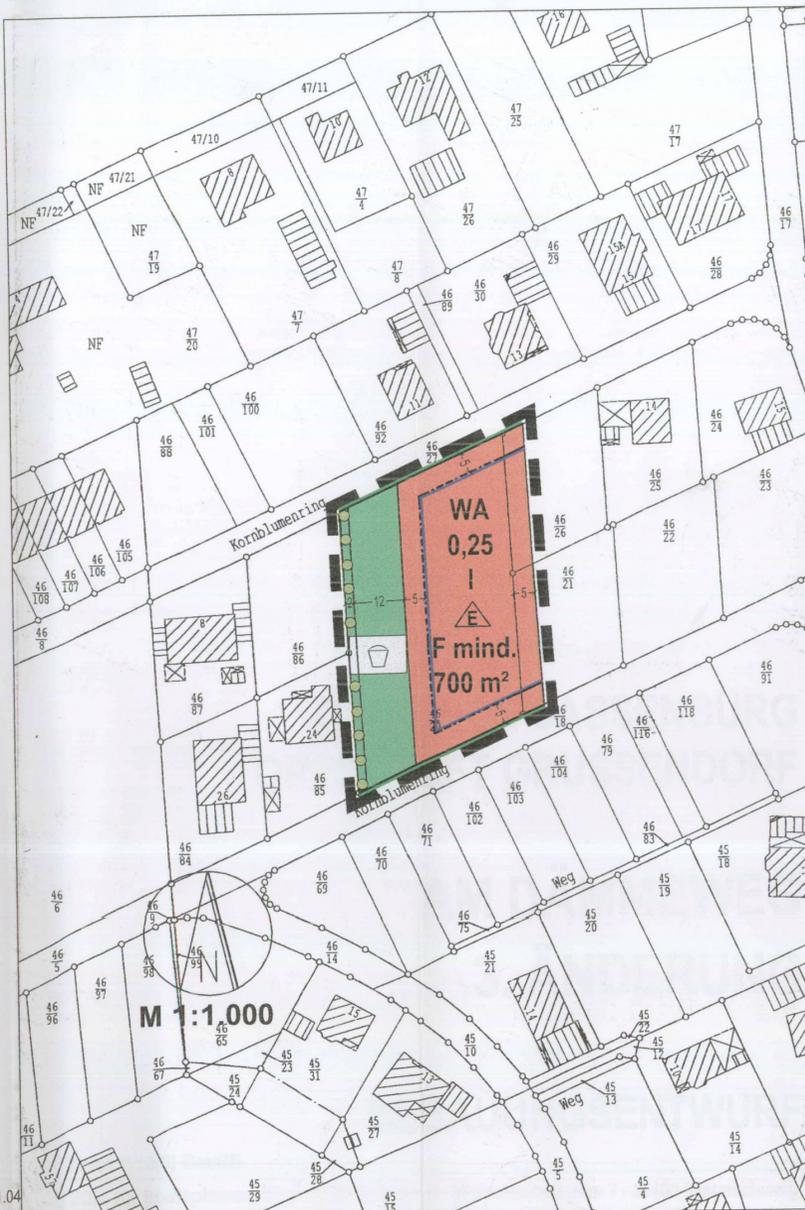
Sonstige Planzeichen

F mind. 700 m² Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Überschreitungen bis zu 30 % sind ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig (z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, Schotterrassen, wassergebundener Decke o.ä.) befestigt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 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:
 - Je 1 m² 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 verschiedenen Arten zu pflanzen.
 - Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Als Ausgleichsmaßnahme auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 80 m² versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum - alternativ 2 hochstämmige Obstbäume heimischer Sorten - und 5 strauchartige Gehölze der folgenden Arten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):
 - Baumarten: Nußbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Ulme oder heimische Obstbaumarten als Hochstämme.
 - Straucharten: Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Berberitze, schwarzer Holunder.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Der Ausgleich wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne von § 1 a und § 135 a (2) BauGB wie folgt zugeordnet: 100 % für Eingriffe in den allgemeinen Wohngebieten mit der GRZ 0,25.
- Für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Für Einzelhausgrundstücke gilt FMIND = 700 m².



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 22. Dez. 2003
 (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß
 Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 22. Dez. 2003
 (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 ...).

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 19.12.2003
 (Öffent. best. Verm.-Ing.)

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

Braunschweig, den 17.12.03
 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.05.2003 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 04.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.09.2003 bis 16.10.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 22. Dez. 2003
 (Bürgermeister)

Satzungsbeschuß
 Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 16.12.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 22. Dez. 2003
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.12.03 im Amtsblatt Nr. 11 für den Landkreis C.S.F.H.B.R.M. bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.12.03 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 08. Jan. 2004
 (Bürgermeister)

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

Sassenburg, den 02. Jan. 2004
 (Bürgermeister)

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

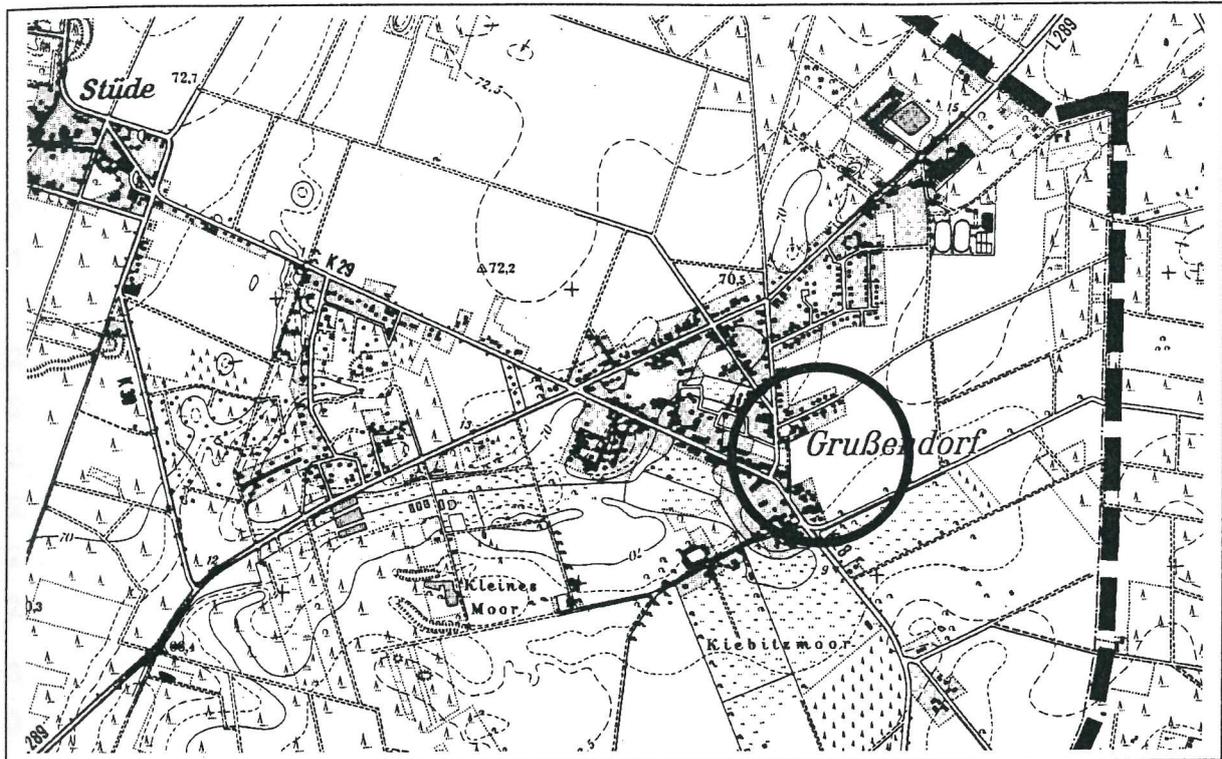
Sassenburg, den
 (Bürgermeister)

**GEMEINDE SASSENBURG
 ORTSCHAFT GRUSSENDORF**

**AM DÄMMEWEG
 3. ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM DÄMMEWEG", 3. ÄNDERUNG
GEMEINDE SASSENBURG, LANDKREIS GIFHORN**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000
3329 (1996), 3330 (1995), 3429 (1995), 3430 (1996), 3529 (1995), 3530
(1996).
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Nieders. Landesverwaltungsamt – Landesvermessung – B 5 – 410/96.

ÜBERSICHT M 1 : 25.000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG

2003

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

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|--------------|
| 1.0 VORBEMERKUNGEN | 3 |
| 1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN | 3 |
| 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE | 4 |
| 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 5 |
| 2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG | 5 |
| 2.1 BAUGEBIETE | 5 |
| 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN | 6 |
| 2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES | 6 |
| 2.4 VER- UND ENTSORGUNG | 6 |
| 2.5 BRANDSCHUTZ | 6 |
| 3.0 UMWELTBELANGE | 7 |
| 3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE | 7 |
| 3.2 IMMISSIONSSCHUTZ | 7 |
| 3.3 BODENSCHUTZ | 7 |
| 4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 8 |
| 5.0 ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS | 9 |
| 6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET | 9 |
| 7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN | 10 |
| 8.0 VERFAHRENSVERMERK | 10 |

1.0 VORBEMERKUNGEN

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

Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

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. 11.470 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: April 2003) 1.892 Einwohner.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dämmeweg" ist als Änderung aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Am Dämmeweg" und "Am Dämmeweg", 1. Änderung entwickelt. Da nur für einen Teilbereich der Flächencharakter geändert wird, ist es nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde, ebenfalls zu ändern, da die Grundkonzeption nicht geändert wird. Unter diesem Aspekt ist auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen.

Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG; 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 Gruselndorf.

Zum einen besteht auch heutzutage nach wie vor ein entsprechender Bedarf. Gleichzeitig wird es aufgrund der Mittelknappheit erforderlich, die von der öffentlichen Hand (Gemeinde) zu betreuenden Flächen möglichst gering zu halten. In diesem Zusammenhang wird daher ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan (Urfassung) festgesetzten öffentlichen Grünanlage nunmehr zu Baugrundstücken umgeplant. Damit wird zum einen eine maßvolle Nachverdichtung und damit gleichzeitig eine Befriedigung des Bedarfs erreicht und zum anderen der öffentliche Haushalt von Unterhaltungs- und Pflegeaufwand entlastet.

Zusätzlich wird der Versiegelung weiterer Flächen im Außenbereich entgegengewirkt und damit dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

2.1 BAUGEBIETE

Die hier vorliegende 2. Änderung betrifft einen Teilbereich der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellten Baugebiete. In diesem Sinne ist sie als aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickelt anzusehen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung getragen, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg nicht verändert wird. Betroffen ist eine Teilfläche, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt war und nunmehr in Teilen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes der vorliegenden Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hiermit wird ein Teil des bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage überplanten Bereiches nunmehr für die innerörtliche Nachverdichtung in Anspruch genommen.

Mit dieser Festsetzung wird sowohl dem zukünftigen Entwicklungsziel als auch dem in der Umgebung vorhandenen Bestand Rechnung getragen. Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bei maximal zulässiger Eingeschossigkeit und einer Mindestgröße von 700 m² je Baugrundstück ist an die in der Umgebung vorhandene Bausubstanz angepaßt. Damit sind zukünftig auf den neuen Baugrundstücken Gebäude zulässig und möglich, wie sie auch in der gesamten Umgebung vorhanden sind. Um dem bereits vorgeprägten Charakter des Baugebietes weiterhin Rechnung zu tragen ist in diesem Zusammenhang daher auch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern als Festsetzung aus den angrenzenden Bauflächen übernommen worden.

Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

Die neuen Wohnbauflächen werden im Hinblick auf die Baugrenze in den bisher vorhandenen "Bauteppich" im östlichen Teil des Kornblumenringes integriert. Dazu muß die bisher östlich der vorhandenen Grünfläche geschlossene Baugrenze innerhalb der bisherigen Bauflächen entfernt bzw. in die "neuen" Bauflächen hinein verlängert werden. Zu diesem Zweck wird ein 5 m breiter Streifen des bisher schon festgesetzten allgemeinen Wohngebietes im östlichen Teil des Kornblumenringes in den jetzigen Plangeltungsbereich einbezogen. Rechtsfolgen für die bereits vorhandenen Anwohner und Grundstückseigentümer entstehen hieraus jedoch nicht.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung befinden sich keine öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen. Die neu zu bildenden Grundstücke werden von der vorhandenen Anliegerstraße (Kornblumenring) aus erschlossen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Für die Neubebauung werden die privaten Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Der öffentliche Straßenraum, der sich derzeit im Endausbau befindet, weist genügend Raum für den sonstigen Stellplatzbedarf auf. Weitere Maßnahmen sind daher in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung treten im Hinblick auf die zu beachtenden Belange der Kinder keine wesentlich geänderten Bedingungen ein. Der im Westteil des Änderungsbereiches festgesetzte Kinderspielplatz ist mit rd. 900 m² Größe ausreichend dimensioniert, um den Anforderungen zu entsprechen.

2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Bezüglich Ver- und Entsorgung treten gegenüber der rechtskräftigen Planung keine Änderungserfordernisse auf. Die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie sind vorhanden, so daß nur noch Hausanschlüsse hergestellt werden müssen. Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation an den Vorfluter abgegeben und über diesen den ehemaligen Klärteichen Grußendorf zugeführt. Diese bilden nach Inbetriebnahme der Zentralkläranlage das zentrale Regenwasserrückhaltebecken für die Ortschaft Grußendorf.

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 einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der freiwilligen Feuerwehr geregelt.

3.0 UMWELTBELANGE

3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dämmeweg" wird eine Fläche von rd. 0,27 ha überplant. Während auf rd. 0,09 ha eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist (was den Festsetzungen des Ursprungsplanes entspricht) wird auf 0,18 ha anstelle der bisherigen Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nunmehr ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Die ursprünglich festgesetzte Parkanlage ist als intensiv gepflegte Grünfläche im Hinblick auf Naturnähe, Artenvielfalt etc. nicht grundsätzlich anders zu bewerten als das nunmehr festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,25, so daß eine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Situation nicht anzunehmen ist. Gleichzeitig wird durch eine entsprechende versiegelungsbezogene Festsetzung dafür Sorge getragen, daß gegenüber dem jetzigen planungsrechtlichen Zustand zusätzlich zulässige bzw. vorzunehmende Versiegelungen entsprechend durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den betroffenen Grundstücken auszugleichen sind.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen geht die Gemeinde davon aus, daß zusätzliche externe Maßnahmen für den Ausgleich nicht erforderlich werden. Dies wird auch damit begründet, daß durch die Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage die weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert und damit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und auch dem Minimierungsgrundsatz Rechnung getragen wird. Auf die detaillierte Abhandlung der Eingriffsregelung wird daher hier verzichtet.

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).

Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

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 Regelungen dieser Verordnung und 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 nichtbepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Archäologie

Mit Schreiben vom 22.08.2003 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).

- Ver- und Entsorgung

Die **Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn** gibt mit Schreiben vom 15.08.2003 folgende Hinweise:

Die vorgesehene Fläche liegt im Einzugsgebiet der Wassererfassungen des Wasserwerkes Westerbeck und entsprechend der SchutzzonenVO vom 31.03.1992 in der Trinkwasserschutzzone III B.

Die v. g. SchutzzonenVO ist zu beachten.

Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum 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 geltenden Fassung zu berücksichtigen.

5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

-Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB fand im Rahmen einer Auslegung bei der Gemeinde Sassenburg am 02.06. bis 19.06.2003 statt. Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

-Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 11.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.08.2003 aufgefordert.

Es wurden keine Stellungnahmen und Hinweise vorgetragen, die zu Ergänzungen der Planzeichnungen geführt haben. Lediglich im Hinblick auf die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung erfolgte die Ergänzung eines Hinweises in der Begründung.

- Öffentliche Auslegung

Auf Beschluß des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Sassenburg vom 02.05.2003 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.09. bis zum 16.10.2003 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Die im Rahmen dieser Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise führten nicht zu Änderungen in der Planung.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB gemacht.

Über nicht berücksichtigte Anregungen und Stellungnahmen sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet bereits eigentumsrechtlich geordnet ist.

7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits vollständig erschlossen. Für die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes (2. Änderung) sind lediglich die Hausanschlüsse herzustellen und ihr Anschluß an das vorhandene öffentliche Leitungsnetz zu Ver- und Entsorgung durchzuführen. Daneben ist der Kinderspielsplatz herzustellen.

Die erforderlichen Ergänzungen liegen überwiegend im Bereich privater Grundstücke und damit in der Zuständigkeit der Grundstückseigentümer. Für die Herstellung des Spielplatzes ist bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes eine entsprechende Einstellung von Kosten erfolgt.

Sonstige Hausanschlüsse und weitergehende Erschließungsmaßnahmen werden ggf. über den Gebührenhaushalt finanziert und entsprechend umgelegt.

Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine Kostenberechnung im einzelnen verzichtet.

8.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 15.09.2003 bis 16.10.2003 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 16.12.2003 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 08. Jan. 2004


.....
(Bürgermeister)

