

Urschrift

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM DORFE - NEUFASSUNG"

GEMEINDE SASSENBURG, OS GRUSSENDORF, LANDKREIS GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG

1994

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

BEGRÜNDUNG

Stand: 11/94, AV Lü/Ma
zum Bebauungsplan IM DORFE - NEUFASSUNG, OS Grußendorf, Gemeinde
Sassenburg, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Sassenburg ist nach landesplanerischen Zielvorstellungen¹⁾ Teil des Ordnungsraumes Braunschweig ("vorrangige Durchführung solcher Entwicklungsaufgaben, die das Arbeitsplatzangebot sichern, die Umweltbedingungen verbessern u.a.m.").

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn²⁾ ist der Gemeinde Sassenburg die Funktion eines GRUNDZENTRUMS zugewiesen (Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs).

Gleichzeitig hat die Gemeinde Sassenburg die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG (vorrangige Sicherung und Entwicklung von Anlagen und Einrichtungen zur Naherholung für die Allgemeinheit). Die Gemeinde Sassenburg hat gegenwärtig rd. 7.825 Einwohner.

Die Ortschaft Grußendorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes, östlich des Großen Moores und des Elbeseitenkanals. Wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung sind die Bereiche Wohnen und Erholung.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße L 289 und die Kreisstraße K 28.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg entwickelt, die z. Zt. parallel im Aufstellungsverfahren ist.

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

Die vorliegende Neufassung des Bebauungsplanes IM DORFE wird erforderlich, um zum einen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Schule" die Errichtung eines Kindergartens planrechtlich abzusichern. Zum anderen werden die Darstellungen und Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes konkretisiert und verdeutlicht, um zukünftig die Umsetzung der Planvorgaben einwandfrei gewährleisten zu können.

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1986

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ein ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl und einer Geschoßflächenzahl von jeweils 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig wird verfügt, daß innerhalb dieser Flächen lediglich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Für einige Teilbereiche an der Steingartenstraße, der Lindenstraße und am Birkenweg wird die Geschoßflächenzahl mit 0,5 bei Zweigeschossigkeit festgesetzt. Auch hier sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzungen werden zum einen mit der Notwendigkeit begründet, neu hinzukommende Bebauungen innerhalb dieser schon weitgehend bebauten Flächen an der Kubatur der vorhandenen Gebäude zu orientieren. Gleichzeitig soll durch die getroffenen Festsetzungen der dörfliche Charakter dieses Teiles der Ortslage gewahrt werden.

Für alle WA-Flächen gilt, daß gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan so getroffen und werden beibehalten.

- Allgemeine Wohngebiete (WA 1)

Innerhalb dieser Flächen, die direkt angrenzend an die "Bromer Straße" liegen, wird das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Zulässig sind auch hier nur Einzel- und Doppelhäuser.

Ebenso wie in den anderen Bereichen werden die Festsetzungen mit der Maßstäblichkeit der vorhandenen Gebäude und der Einfügung zukünftiger Ergänzungsbauten in das Ortsbild begründet.

Abweichend von den anderen Allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Fläche die gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 gemäß § 1 (6) BauNVO zulässig. Diese Festsetzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan so getroffen und werden beibehalten.

- Dorfgebiete (MD)

Auf zwei Teilflächen im Süden bzw. Südosten des Plangeltungsbereiches "Am Birkenweg" werden DORFGEBIETE festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an dem hier teilweise noch vorhandenen Bestand (teilweise wird noch Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben) und seinen

Bedürfnissen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschößflächenzahl von 0,5 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen werden mit den Größenverhältnissen der hier bereits vorhandenen Gebäude (die Flächen sind überwiegend bebaut) und den erforderlichen Nutzungsmöglichkeiten begründet. Um hier zukünftig eine einheitliche Ortsgestalt zu erreichen, wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser innerhalb dieser Flächen zulässig sind.

- Eingeschränkte Dorfgebiete (MDe)

Im Südosten des Plangebietes wird nördlich des vorhandenen Dorfgebietes ein **EINGESCHRÄNKTES DORFGEBIET** festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grund- und Geschößflächenzahl von jeweils 0,4 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Auch innerhalb dieser Fläche sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das Maß der Nutzung versucht im Übergangsbereich zwischen dem südlich angrenzenden Dorfgebiet und den nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebieten die Maßstäblichkeit der zukünftigen Gebäude in diesen Zusammenhang einzuordnen.

Das Dorfgebiet ist insoweit eingeschränkt als hier gemäß § 1 (5) BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, die Zulässigkeit einzelner Nutzungen zu beschränken. Zulässig sind hier lediglich sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO. Mit dieser Einschränkung soll die zukünftige Entwicklungsrichtung der betroffenen Flächen unter Berücksichtigung der derzeit teilweise dem südlich angrenzenden Bereich noch vorhandenen Nutzung, vorgegeben werden.

Diese Festsetzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan so getroffen und werden beibehalten.

- Flächen für Gemeinbedarf

Im Zentrum und im Südosten des Plangebietes werden zwei größere **FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF** nach dem Bestand festgesetzt. Im Südosten befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus und nördlich daran angrenzend die Gebäude der örtlichen Feuerwehr. Für den Bereich des Dorfgemeinschaftshauses wird die Ausnutzbarkeit mit einer zweigeschossigen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschößflächenzahl von 0,5 und offener Bauweise innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich des Feuerwehrhauses wird eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschößflächenzahl 0,6 sowie eine Eingeschossigkeit bei offener Bauweise festgesetzt. Beide Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Bestand bzw. an den für die vorgegebenen Nutzungen erforderlichen Rahmenbedingungen.

Im Zentrum des Plangeltungsbereiches werden die hier vorhandene Schule, sowie der zwischenzeitlich ebenfalls vorhandene Kindergarten innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit

wird dabei unter Berücksichtigung der Bedürfnisse und des vorhandenen Bestandes mit offener Bauweise bei Zweigeschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,5 innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Durch die Festsetzungen soll insbesondere der Kindergarten, der im Rahmen einer vorgezogenen Baumaßnahme bereits erstellt wurde, planrechtlich abgesichert werden.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von den umliegenden Straßen (Bromer Straße, Steingartenstraße, Lindenstraße und Birkenweg). Zur inneren Erschließung sind mehrere Straßen sowie ein Stichweg und einige Fußwegeverbindungen vorhanden. Es sind dies die Straßen "Bäcker Weg" und "Vor den Eichen". Zum Schulgelände ist aus der Straße "Vor den Eichen" eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Gleichfalls ein Fußweg ist vorgesehen zwischen der Straße "Bäckerweg" und dem von der "Bromer Straße" abzweigenden Stichweg. Ein weiterer Fußweg wird zukünftig die Straße "Vor den Eichen" mit dem "Birkenweg" verbinden.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum - im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaues - im Verhältnis Wohneinheiten : Parkplätzen = 2 : 1 Rechnung getragen.

Stellplätze und Garagen werden, auch im Hinblick auf die geplanten Bauformen (nur Einzel- und Doppelhäuser), auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden am nordöstlichen Rand, östlich des Kindergartenbereiches sowie im gesamten Zentrum des nördlichen Plangebietes Grünflächen festgesetzt. Die kleineren Grünflächen nördlich der Feuerwehr und östlich des Kindergartens sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Hier soll zukünftig ein Naherholungsbereich für die Anwohner sowie eine Durchgrünung des Plangebietes hergestellt werden. Westlich des Kindergartens wird zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Die große zusammenhängende Grünfläche im Norden des Plangebietes erfaßt die hier noch vorhandenen privaten hofnahen Grünflächen und Obstwiesen. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sollen diese Flächen unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und vor allem des Ortsbildes langfristig planrechtlich abgesichert werden.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) ist davon auszugehen, daß für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sind. Für Kinder (6 bis 12 Jahre) ist westlich des Kindergartens ein ausreichend großer Spielplatz festgesetzt.

- Ver- und Entsorgung

Für das Baugebiet ist der Anschluß an die vorhandenen/auszubauenden Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie bereits vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet. Die Abwässer werden in die Kanalisation von Grußendorf eingeleitet und der Klärteichanlage zugeführt. Dies ist unter Berücksichtigung der verhältnismäßig kleinen Anzahl der noch zu bebauenden Grundstücke als Übergangslösung bis zur Fertigstellung der zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg anzusehen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn. Anwohner von Stichwegen, die von der Müllabfuhr nicht befahren werden können, müssen rechtzeitig zum Tage der Abfuhr ihre Behälter an den nächstgelegenen Straßen zur Entleerung bereitstellen.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

- Immissionsschutz

Es muß davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Dieser wird hervorgerufen durch die südlich des Plangebietes vorbeiführende K 28 und die nördlich des Plangebietes vorbeiführende L 289 (Bromer Straße). Da die Flächen entlang der Straße fast vollständig bebaut sind und beide Straßen hier innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze verlaufen (maximal 50 km/h) kann jedoch unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für die vorhandenen Gebäude davon ausgegangen werden, daß für die in hinteren Grundstücksteilen z. T. noch mögliche Bebauung gesonderte Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Die Abstände betragen im Mittel zwischen 45 und 90 m, so daß selbst bei freier Schallausbreitung, die hier nicht gegeben ist, eine Beeinträchtigung nicht mehr feststellbar sein wird.

- Altablagerung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Altablagerungsstandorte oder Altlasten bekannt. In der Umgebung befinden sich an den Ortsrändern von Grußendorf im Nordosten, Nordwesten und Südwesten drei Altablagerungsstandorte, die im Altlastenkataster des Landkreises Gifhorn

erfaßt sind. Hierzu existieren derzeit keine Angaben aus früher durchgeführten Untersuchungen oder Gefährdungsabschätzungen, so daß zu dem möglichen Gefährpotential, welches von den Anlagen ausgehen könnte, keine abschließende Aussage gemacht wird.

Von der Forderung, eine Abschätzung der Gefahren im Rahmen der Bauleitplanung wird abgesehen. Mögliche Untersuchungen im Rahmen des Niedersächsischen Altlastenprogrammes können bei den einzelnen Standorten jedoch erforderlich werden.

- Grünordnung und Landespfl ege

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Grußendorf. Die betroffenen Flächen sind überwiegend bebaut. Mit der vorliegenden Planung werden die in der bisher rechtskräftigen Planfassung als überbaubar festgesetzten privaten, hofnahen Obstwiesen und Weideflächen im Norden des Plangebietes nunmehr als private Grünflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen diese für das Ortsbild und den Naturhaushalt gerade hier innerhalb der zusammenhängenden Bebauung wichtigen Freiflächen langfristig planrechtlich abgesichert werden. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen sowie der im Plangebiet darüber hinaus vorhandenen öffentlichen Grünflächen und der im Zuge des Abschlusses des Straßenausbaus vorgesehenen Pflanzung von Großbäumen im Straßenraum muß davon ausgegangen werden, daß für die noch vorhandenen zu versiegelnden Freiflächen im Plangebiet ein ausreichender Ausgleich geschaffen wird. Dies insbesondere auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Überbaubarkeit von Flächen deutlich hinter denjenigen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes IM DORFE in der Fassung der 1. Änderung zurückbleiben.

1.5 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Wasserwirtschaft

Mit Schreiben vom 06.06.1994 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß die Ortschaft Grußendorf insgesamt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Westerbeck liegt. Die Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 ist einzuhalten.

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall weist mit Schreiben vom 10.05.1994 ebenfalls darauf hin, daß das Plangebiet in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Westerbeck liegt und für geplante Baumaßnahmen die Schutzbestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1982 zu beachten sind.

Mit Schreiben vom 04.05.1994 weist das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung ebenfalls darauf hin, daß das gesamte Plangebiet in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck liegt und die hier zu beachtenden Auflagen gemäß Schutzgebietesverordnung zu berücksichtigen sind.

- Ver- und Entsorgung

In seinem Schreiben vom 06.06.1994 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß die vorgesehenen Stichwege von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können. Die Anwohner dieser Wege müssen rechtzeitig zum Tage der Müllabfuhr ihre Behälter an den entsprechenden Straßen zur Entleerung bereit stellen.

Bei der geplanten Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Straßen ist dafür Sorge zu tragen, daß ein Lichtraumprofil von 4,0 m eingehalten wird.

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall weist mit seinem Schreiben vom 10.05.1994 darauf hin, daß nach seiner Ansicht bei Einleitung des Oberflächenwassers in vorhandene Vorfluter ein Nachweis geführt werden muß, daß anfallendes Oberflächenwasser ohne Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens schadlos von den Vorflutern abgeführt werden kann.

Die Landelektrizität GmbH weist mit Schreiben vom 18.05.1994 darauf hin, daß bei der Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen die Vorschriften der DIN 1998 sowie das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu berücksichtigen sind. Sie bittet darüber hinaus, geplante Bepflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen frühzeitig mit ihrer Betriebsabteilung abzustimmen.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten im Bereich von vorhandenen Kabeltrassen sind zuvor bei der Landelektrizität die neuesten Kabelpläne einzuholen.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung 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 06.06.94

Zu den mir mit Ihrem Schreiben vom 09.07.1993 vorgelegten Planentwürfen nehme ich wie folgt Stellung:

- I. Als untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungsplanentwurf gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt sind.
- II. Als Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB habe ich gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gegen den Bebauungsplan keine Bedenken vorzubringen. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Wasserwirtschaft

Die Ortschaft Grußendorf liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Westerbeck. Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 bestehen gegen die 8. Flächennutzungsplanänderung bzw. gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf die Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Bauaufsicht

Eine Teilfläche des Planungsgebietes soll einer Bebauung entzogen werden. Deshalb ist im Flächennutzungsplan die Darstellung in "Grünfläche" geändert worden. Für diese Fläche soll nunmehr im Bebauungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt werden. Als Planzeichen wird dabei das Zeichen für "Dauerkleingärten" verwendet. Hausgärten sind aber baurechtlich keine Dauerkleingärten. Dauerkleingärten können aufgrund des Bundeskleingartengesetzes auf

Pachtland eingerichtet werden. Auch auf privaten Pachtflächen. Sie müssen durch Bauleitplanung mit einer Sondergebietsdarstellung und der Zweckbestimmung "Dauerkleingarten" baurechtlich abgesichert werden. Das ist hier aber offensichtlich nicht beabsichtigt. Es sollen vielmehr die privaten Grundstücksflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Das kann mit entsprechenden Festsetzungen nach §§ 1 und 14 BauNVO erreicht werden. Die Festsetzung "private Grünfläche" ist nicht der geeignete Weg. Es wäre auch noch möglich, diese Flächen in öffentliche Grünflächen zu überführen und der öffentliche Eigentümer garantiert die Nichtbebauung dieser Flächen. Es besteht auch die Möglichkeit, diese Flächen als "naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen" festzusetzen, wobei hier die naturschutzrechtliche Nutzung festgesetzt werden muß.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Die Festsetzung der privaten Grünflächen erfolgt nach dem vor Ort vorhandenen Bestand. Erklärtes Planungsziel der Gemeinde ist es, diese Flächen auch langfristig als private Grünflächen zu erhalten. Die gewählte Festsetzung entspricht deshalb sehrwohl dem Planungszweck. Die vorgeschlagene Festsetzung nach den §§ 1 oder 14 BauNVO wäre nur für den Fall erforderlich, daß in diesem Bereich Bauflächen (WA, MD) festgesetzt werden sollten. Dies ist jedoch nicht vorgesehen. Auch naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind hier nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Rechtslage und der Planungsziele der Gemeinde wird die Festsetzung private Grünfläche beibehalten. Das eingefügte Planzeichen Hausgärten (nicht etwa Dauerkleingärten - hierbei handelt es sich um ein anderes Planzeichen) wird, da es nicht erforderlich ist, bei der weiteren Planbearbeitung aus dem Plan herausgenommen.

Abfallbeseitigung

- a) Die Stichwege des "Bäckerweges" und der "Bromer Straße" können von der Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Die Anwohner dieser Wege müssen rechtzeitig zum Tage der Müllabfuhr ihre Behälter am "Bäckerweg" bzw. an der "Bromer Straße" zur Entleerung bereitstellen. Bei der geplanten Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Straßen ist dafür Sorge zu tragen, daß ein Lichtraumprofil von 4,00 m eingehalten wird.

- b) In der Umgebung des geplanten Bebauungsgebietes befinden sich 3 Altablagerungsstandorte, die im Altlastenkataster unter der Nr. 151 025 404/5 u. 6 durchgeführt werden. Die Lage der Altablagerungsstandorte sind in der als Anlage beigefügten Karte markiert. Da weder Angaben aus früher durchgeführten Untersuchungen noch eine Gefährdungsabschätzung vorliegen, kann derzeit zu einem möglichen Gefährdungspotential, welches von den Anlagen ausgeht, keine abschließende Aussage gemacht werden.

Von der Forderung einer Abschätzung der Gefahren im Rahmen der Bauleitplanung wird abgesehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß im Rahmen des Niedersächsischen Altlastenprogrammes Untersuchungsschritte zur Gefahrenerkundung auf den oben beschriebenen Altablagerungsstandorten notwendig werden können.

Beschluß:

Auf die aus der Sicht der Abfallbeseitigung vorgetragenen Hinweise erfolgt jeweils ein Hinweis in der Begründung zu Beachtung bei der Realisierung. Gleichzeitig wird die Begründung zu den Belangen der Altablagerungen ergänzt.

Begründung:

Die Hinweise und Ergänzungen tragen zur Rechtsklarheit der Planung und zur Verdeutlichung der Planaussage bei und werden daher vorgenommen.

Sonstige Hinweise

1. Zu verschiedenen Straßenverkehrs- und Wegeflächen sind keine Maßangaben enthalten. Zur besseren Lesbarkeit der Planunterlage ist eine Vermaßung dieser Flächen erforderlich.
2. Die Worte "sowie für sportliche Zwecke" sind in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 zu streichen (siehe § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990).
3. Zur textlichen Festsetzung Ziffer 7 ist die gesetzliche Grundlage zu nennen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß es für erforderlich gehalten wird, bei Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB einen Hinweis darauf aufzunehmen, daß im Falle der Zuwiderhandlung die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen kommen.
4. Die textliche Festsetzung Ziffer 10 ist wegen fehlender Rechtsgrundlage zu streichen.

5. In der ÖBV ist der § 2 - Bezugspunkt - zu streichen, da gem. § 56 NBauO in einer ÖBV nur städtebauliche oder baugestalterische Absichten bestimmt werden können. Eine Aussage zum Bezugspunkt sollte in § 3 der ÖBV erfolgen und im § 4 ff. ein Hinweis auf § 3 aufgenommen werden.
6. Am 17.03.1989 ist das Gesetz zur Förderung der Gleichstellung der Frau in der Rechts- und Verwaltungssprache in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 8/89 vom 03.03.89). Danach sind gem. § 2 in Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die für Frauen und Männer gelten, im amtlichen Sprachgebrauch im Einzelfall die jeweils zutreffende weibliche oder männliche Sprachform zu verwenden.

Beschluß:

Die Hinweise Nr. 2 bis 6 werden bei der weiteren Planbearbeitung berücksichtigt. Die entsprechenden Korrekturen bzw. Streichungen werden vorgenommen. Eine weitere Vermaßung von Straßenverkehrs- und Wegeflächen wird nicht vorgenommen.

Begründung:

Die durchzuführenden Änderungen und Korrekturen werden zur Eindeutigkeit und Rechtsklarheit der Planaussage beigetragen und werden deshalb von der Gemeinde vorgenommen. Bei den nicht bemaßten Straßenverkehrs- und Wegeflächen handelt es sich um vor Ort bereits vorhandene Flächen. Eine Bemaßung ist aus diesem Grunde nicht mehr erforderlich.

Eine Durchschrift meiner Stellungnahme habe ich an den Zweckverband Großraum Braunschweig und an Ihren Ortsplaner gesandt.

Staatl. Amt für Wasser und Abfall, Stellungnahme vom 10.05.94

Folgende Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Westerbeck (siehe Anlage). Für die geplanten Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 31.03.1982 in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu beachten. Im Bebauungsplan ist hierauf hinzuweisen.

Das Oberflächenwasser soll in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet werden. Wir halten den Nachweis für erforderlich, daß das anfallende Oberflächenwasser ohne Zwischenschaltung eines Regenrückhaltebeckens schadlos von den Vorflutern abgeführt werden kann.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet Westerbeck in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Nds. Landesamt für Bodenforsch., Stellungnahme vom 04.05.94

Folgende Stellungnahme:

Wir weisen darauf hin, daß das Plangebiet "Im Dorfe", Ortschaft Grußendorf, in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck der Stadtwerke Wolfsburg liegt. Die in dieser Schutzzone zu beachtenden Auflagen für grundwassergefährdende Handlungen und Anlagen sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt. (Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. K.-H. Blanke).

Weitere Anregungen oder Bedenken sind aus der Zuständigkeit unseres Hauses nicht vorzubringen.

Beschluß:

Es erfolgt ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die entsprechende Schutzzone in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Landwirtschaftskammer Hannover, Forstamt Gifhorn, Stellungnahme vom 06.05.94

Das Planungsgebiet umfaßt die bereits größtenteils bebaute Ortslage. Unsere Belange sind insoweit berührt, als Baumbestände auf Obstwiesen bzw. einzelne Altbäume im Ortsbild betroffen sind. Mit der Absicherung als Obstwiesen bzw. Grünflächen im Bebauungsplan ist ausreichend für erstere gesorgt.

Aus unserer Sicht wäre des weiteren dafür Sorge zu tragen, daß die fortschreitende Bebauung unter Belassung des alten Baumbestandes vollzogen wird.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein Hinweis auf die Anregung des Forstamtes Gifhorn in der Begründung zur Beachtung bei der Bebauung weiterer Grundstücke.

**Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom
31.05.94**

Gegen die von Ihnen geplante Neufassung des o.a. Bebauungsplanes bestehen von hieraus erhebliche Bedenken.

Es wird vorgeschlagen, das gesamte Plangebiet als dörfliches Mischgebiet auszuweisen.

Begründung:

Das gesamte Plangebiet ist durchsetzt mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben (z.B. Tischlerei Peter Rost, Salzgitter-Gas-Verkauf, Edeka-Markt, Kreuz-Krug usw.). Hinzu kommen Lärmimmissionen aus dem Bereich Schule/Sporthalle und erheblicher Verkehrslärm von der K 28 und von der L 289. An keinem Punkt in dem o.a. Plangebiet können die Lärm-Immissions-Richtwerte für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten werden. Um den Bestand der vorhandenen Betriebe nicht zu gefährden, rate ich dringend, das gesamte Plangebiet als dörfliches Mischgebiet auszuweisen und von der teilweisen Wohngebietsausweisung Abstand zu nehmen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. Es handelt sich im wesentlichen um eine gewachsene Gemengelage innerhalb des Dorfkernes. Die Aufteilung zwischen Dorfgebiet- und Wohngebietsflächen ist bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Dorfe" im wesentlichen so vorhanden. In der vorliegenden Neufassung wurden lediglich in einigen Bereichen Grenzbegradigungen und für einige Flächen Änderungen bzw. Korrekturen vorgenommen. Im wesentlichen wurden Baugrenzen begradigt und Regelungen hinsichtlich der Flächen für Gemeinbedarf getroffen. Insofern stellt sich gegenüber der rechtskräftigen Planfassung kein wesentlich geänderter Planungsstand dar. Die vorsorgliche Ausweisung von dörflichen Mischgebieten aus Immissionsschutzgründen ist unter Beachtung baurechtlicher Gesichtspunkte ohnehin nicht möglich. Auch eine derartige Ausweisung könnte ggf. im Streitfall in letzter Konsequenz nicht zum Vorteil des Emittenten herangezogen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Gewerbes, des Wohnens, des Gemeinbedarfs sowie der Ortsentwicklung und der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Landelektrizität GmbH, Stellungnahme vom 18.05.94

Wir haben den o.a. öffentlich ausgelegten Planunterlagen aus Sicht unserer Gesellschaft und unserer Tochtergesellschaft GLG (Gasversorgung im Landkreis Gifhorn) geprüft.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Schule" befinden sich neben einer Transformatorstation auch mehrere Leitungstrassen.

Zu Ihrer Information haben wir die z.Zt. gültigen Kabelpläne als Anlage beigefügt.

Sollten Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabeltrassen vorgenommen werden, sind zuvor bei uns die neuesten Kabelpläne einzuholen.

Aus Ihren Unterlagen entnehmen wir, daß die Anpflanzung von Großbäumen im Straßenraum vorgesehen ist.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter bestimmten Voraussetzungen zustimmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939).

Wir bitten Sie deshalb, geplante Bepflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen frühzeitig mit unserer Betriebsabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan-Entwurf.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Die Belange der LandE werden im Zuge der weiteren Realisierung des Bebauungsplanes beachtet. Zu diesem Zweck erfolgen entsprechende Hinweise in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

Zweckverband Großraum Braunschweig, Stellungnahme vom 11.05.94

Das Vorhaben hat keine über das Kreisgebiet hinausgehende Bedeutung. Für die abschließende raumordnerische Stellungnahme gemäß § 2 des Gesetzes über die Bildung des Zweckverbandes Großraum Braunschweig in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Gifhorn zuständig.

Im Interesse der beiderseitigen Information wird um eine Durchschrift Ihrer Stellungnahme gebeten.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

DRITTER:

Luise Meyer, Steingartenstr. 12, Sassenburg, Stellungnahme vom 01.06.94

Gegen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Im Dorfe" lege ich Einspruch ein.

Die rot gekennzeichneten Begrenzungslinien und den Verlauf der Straße erkenne ich nicht an, da die Anordnung und Größe der Bauplätze nicht festliegt.

Mein Einspruch vom Hofgrundstück nichts zu entnehmen, wurde nicht berücksichtigt.

Bitte nehmen Sie die Fläche aus dem Bebauungsplan, ich bin an einem Verkauf nicht interessiert.

Die grün gekennzeichneten Begrenzungslinien bitte wie in der Anlage vermerkt ändern. Eine Bebauung ist sonst nur begrenzt möglich.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

Begründung:

Das Grundstück der Einwenderin liegt in einem Teil des Plangebietes, in dem keinerlei Änderungen gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung vorgenommen wurden. Die Ausweisung von überbaubaren Flächen orientiert sich hier an den städtebaulichen Vorstellungen des

rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus den Überplanungen entstehen für die Einwenderin keinerlei Nachteile, Handlungsbedarf oder Verpflichtung zur Bebauung bestehen auch durch die neue Planfassung nicht. Die vorliegende Bauleitplanung stellt die städtebauliche Absicht der Gemeinde Sassenburg für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Im Dorfe" dar. Über die Verwendung einzelner Flächen kann die Gemeinde am Rahmen der Planung keine Entscheidungen treffen, da diese ausschließlich dem Eigentümer obliegt.

Die Notwendigkeit zur Veränderung der Baugrenzen wird nicht gesehen, da die Fläche nach der vorliegenden Stellungnahme der Eigentümerin ohnehin nicht bebaut werden soll. Unabhängig davon wurde die Führung der Baugrenzen bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form vorgenommen, um die Abstandsflächen zur angrenzenden Gemeinbedarfsfläche entsprechend zu dimensionieren und gleichzeitig einen Freiflächenanteil auch auf diesem Grundstück zukünftig zu sichern.

Unter Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes, des Gemeinbedarfs, der Landwirtschaft, des Wohnens sowie der Belange Dritter werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

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 nicht 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

Eine Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen ist nicht erforderlich, da die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind. Auf eine Kostenberechnung im einzelnen wird daher hier verzichtet.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind kleinere Ergänzungen der inneren Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Entwässerung wird die noch zu bebauenden Grundstücke erfassen. Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

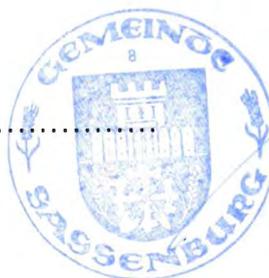
Die Gemeinde wird die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz, soweit dies noch erforderlich wird, herstellen. Die hierfür entstehenden Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Gegebenenfalls entstehende weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom ... 09.05.1994 ... bis 10.06.1994 ... öffentlich ausgelegt. Sie wurde in der Sitzung am 24.10.1994 ... durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 13. 12. 94

K. Lütkehus

(Bürgermeister)



[Handwritten Signature]

(Gemeindedirektor)