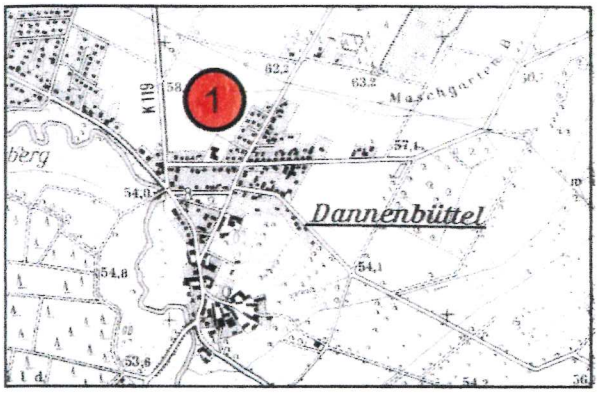
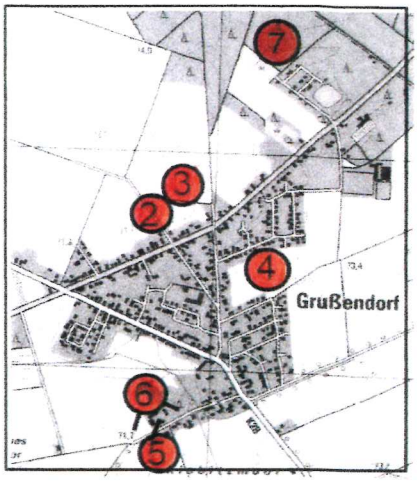
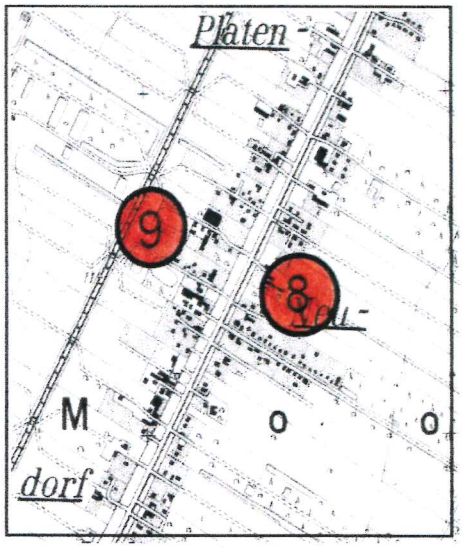
URSCHRIFT

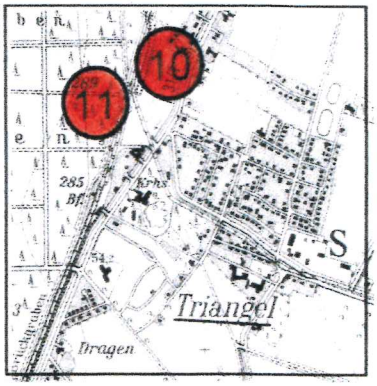
7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg in den Ortschaften Dannenbüttel, Großendorf, Neudorf-Platendorf und Triangel

M 1 : 25.000







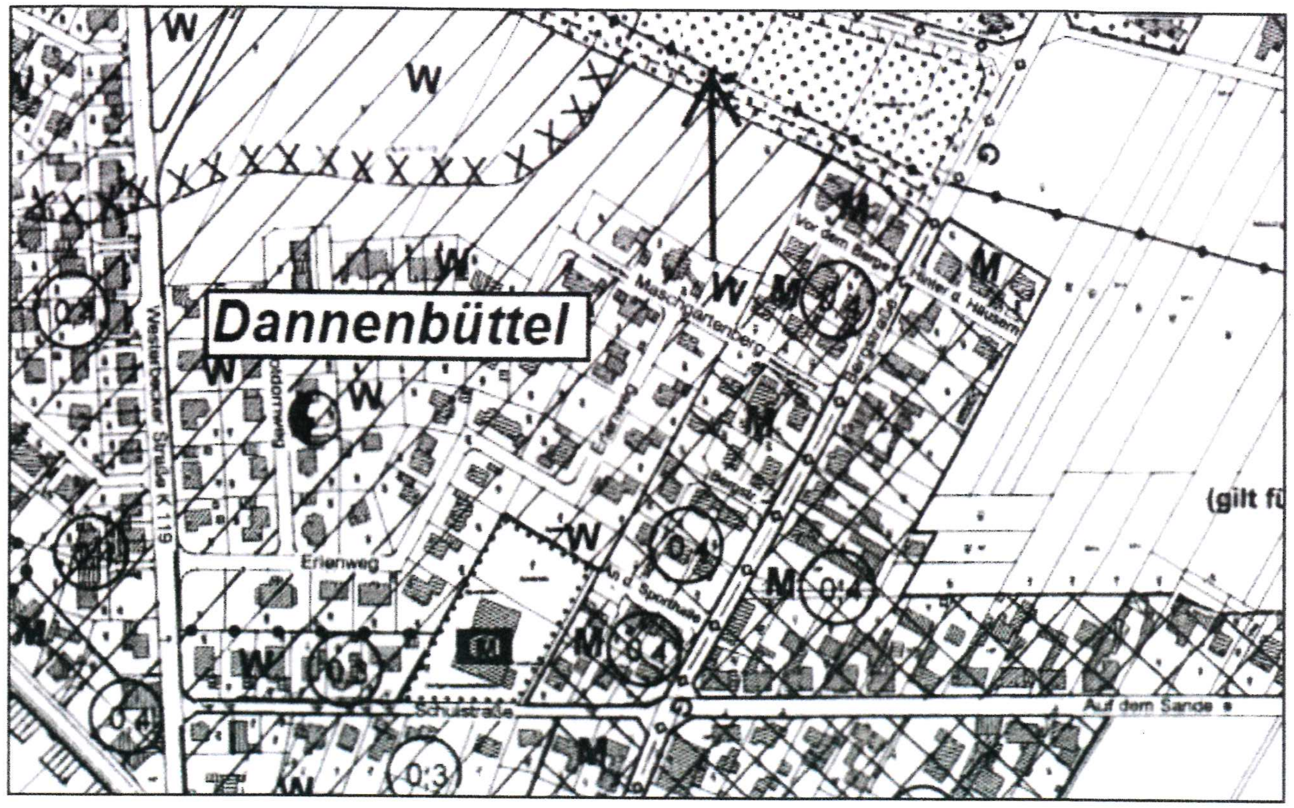


Inhaltsverzeichnis:

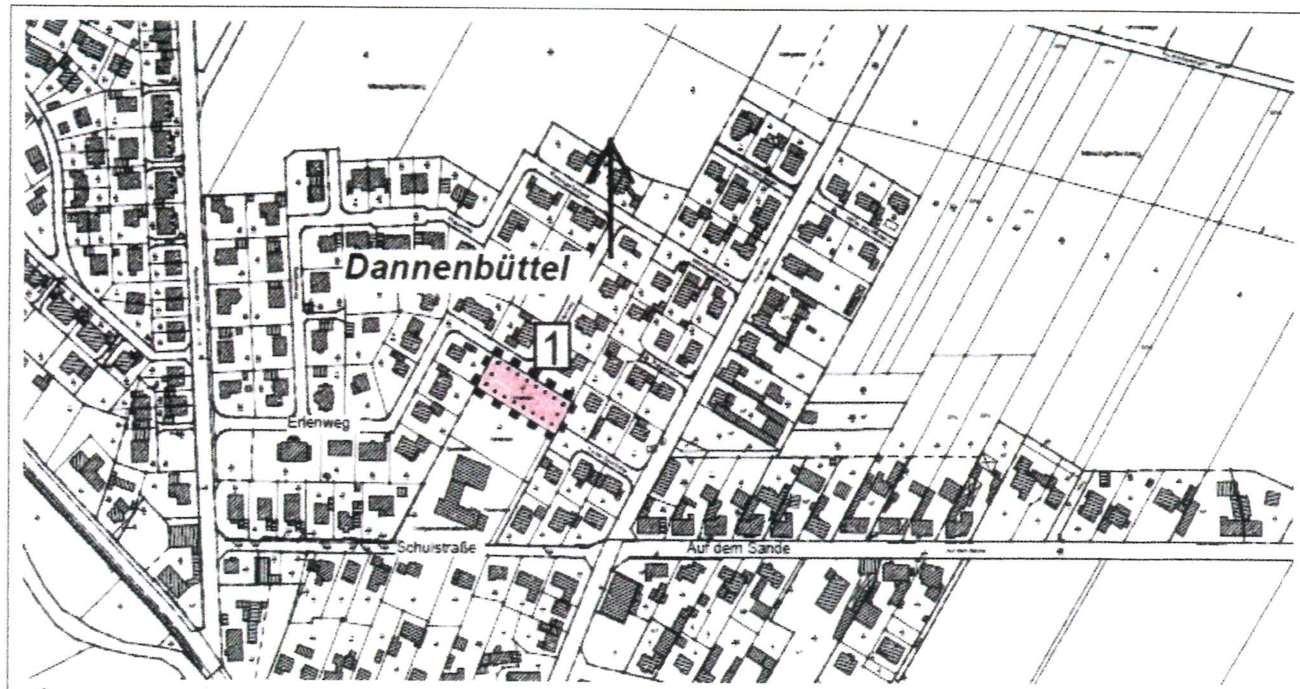
- Planunterlage im Maßstab 1 : 5000
- Verfahrensvermerke
- Begründung

CGP Bauleitplanung GmbH, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf

Flächennutzungsplan
der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Dannenbüttel
- wirksame Fassung

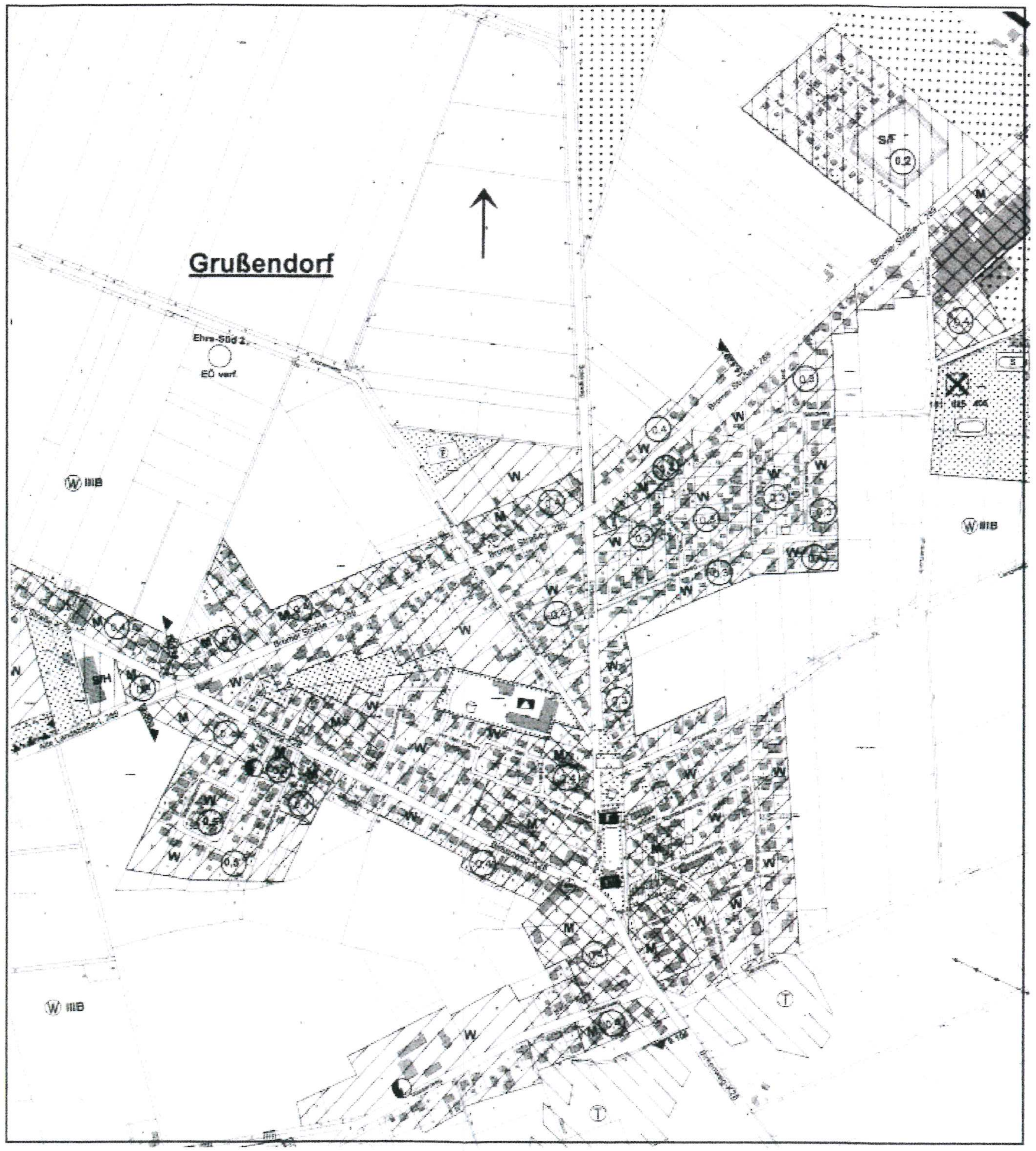


Flächennutzungsplan **URSCHRIFT**
der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Dannenbüttel
- 7. Änderung (Fläche 1)



LGLN © 2015 Landesamt für Geoinformation nd Landesvermessung Niedersachsen

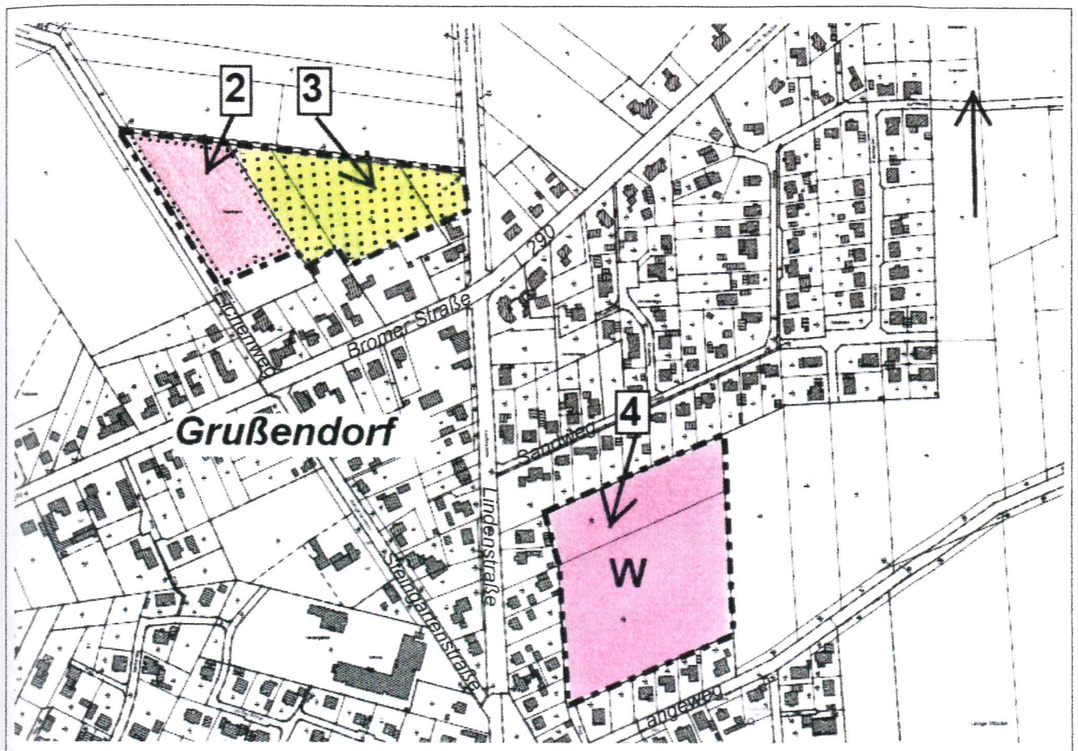
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Grußendorf
- wirksame Fassung -



Flächennutzungsplan **URSCHRIFT**

der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Grußendorf

- 7. Änderung (Fläche 2 bis 4)



© 2015 Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

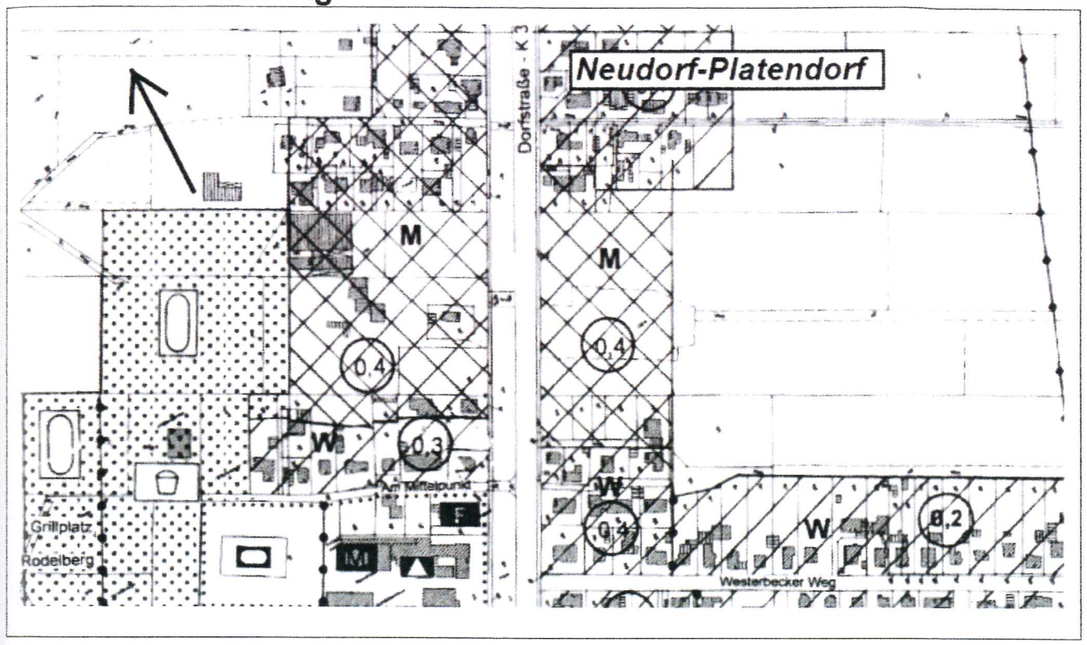
Flächennutzungsplan **URSCHRIFT**

der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Grußendorf

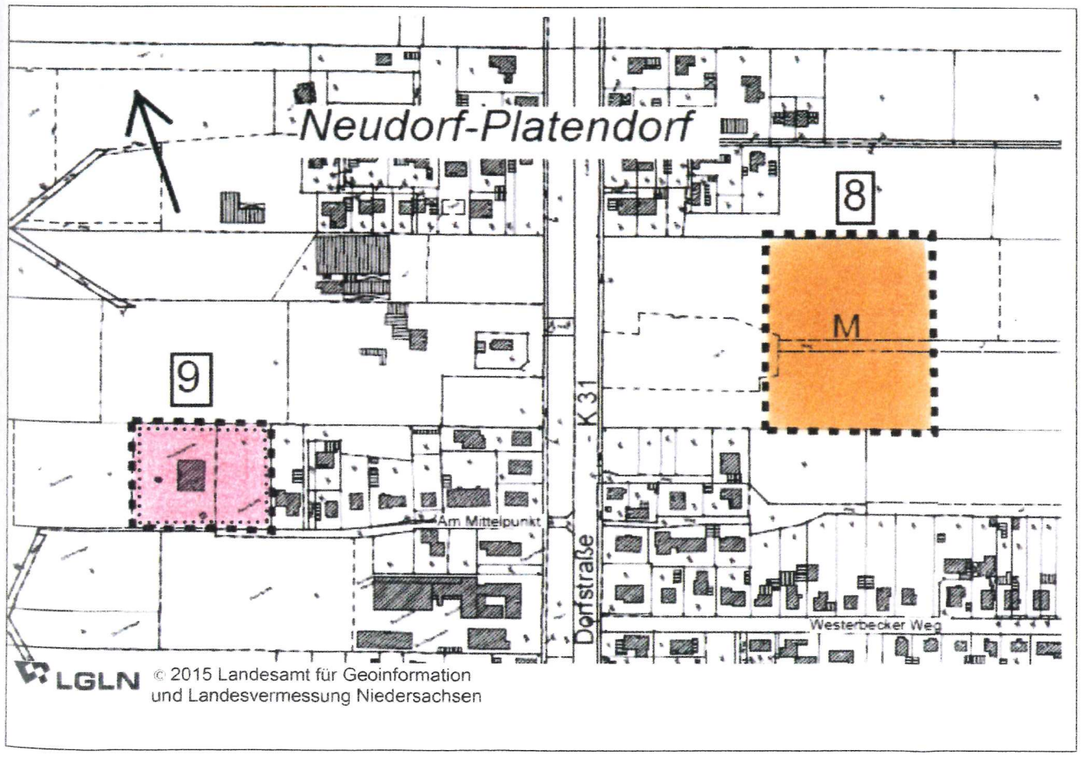
- 7. Änderung (Fläche 5 bis 7)

© 2015 Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

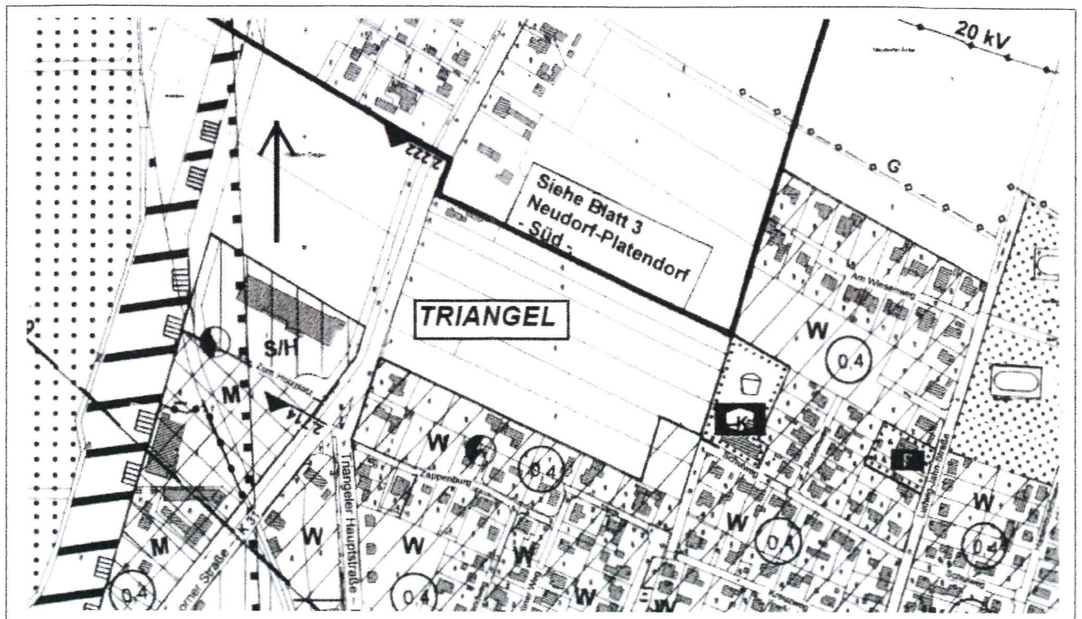
Flächennutzungsplan
der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Neudorf-Platendorf
- wirksame Fassung -



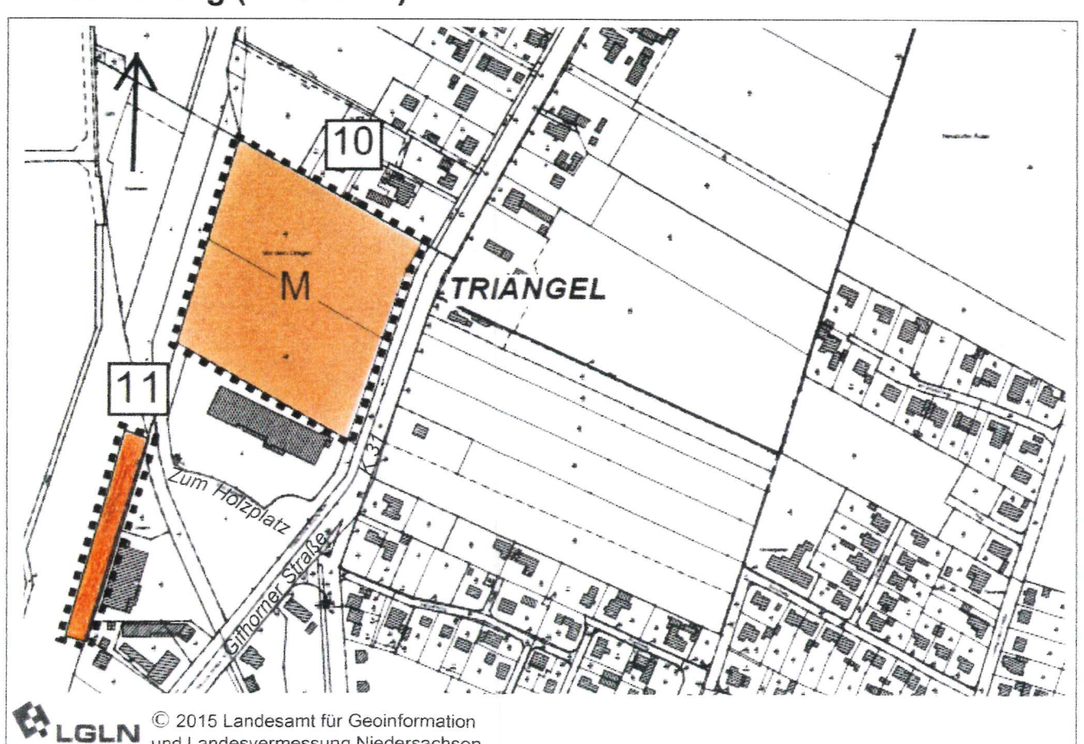
Flächennutzungsplan URSCHRIFT
der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Neudorf-Platendorf
- 7. Änderung (Fläche 8 und 9)



Flächennutzungsplan
der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Triangel
- wirksame Fassung -



Flächennutzungsplan URSCHRIFT
der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Triangel
- 7. Änderung (Fläche 10)

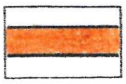


Planzeichenerklärung (PlanZV)
zur 7. Änderung F-Plan Sassenburg

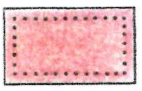
Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

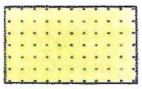
Sonderbaugebiete die der Erholung dienen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
W = Wochenendhausgebiet



Verkehrsfläche für den fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr wie Straßen und Parkflächen



Fläche für den Gemeinbedarf



Fläche für die Landwirtschaft

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

URSCHRIFT

Gemeinde Sassenburg	
Flächennutzungsplan 7. Änderung	
Maßstab: 1 : 5.000	**Stand: 20.08.2018** geändert am: 14.01.20
C·G·P Bauleitplanung GmbH i.Abw.	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den anliegenden textlichen Darstellungen, beschlossen:

Sassenburg, den 11.03.2020

Siegel

Arms
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 und 15.11.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Sassenburg, den 11.03.2020

Arms
Bürgermeister

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke Kartengrundlage:	AK 5
Herausgebervermerk:	Herausgegeben vom LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachen Katasteramt Gifhorn Ausgabejahr: 2015
Vervielfältigungsvermerke Kartengrundlage:	TK 25 Blatt-Nr.: 3429, 3430, 3529 Blattname: Wesendorf, Gifhorn
Herausgebervermerk:	Herausgegeben vom LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Katasteramt Gifhorn Ausgabejahr: 2006

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 14.01.2020

C·G·P
Bauleitplanung GmbH i.Abw.
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.10.2019 dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung haben vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 11.03.2020

Arms
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 7. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Begründung in seiner Sitzung am 05.03.2020 beschlossen.

Sassenburg, den 11.03.2020

Arms
Bürgermeister

Genehmigung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung (Az.: 6121-02/2017) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Gifhorn, den
Landkreis Gifhorn
28. 07. 2021

LANDKREIS 16 GIFHORN

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den

Arms
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am wirksam geworden.

Sassenburg, den

Arms
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den

Arms
Bürgermeister

Begründung

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg in den Ortschaften Großendorf, Dannenbüttel, Neudorf-Platendorf und Triangel

---

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines
- 1.01 Vorbemerkung
- 1.02 Rechtsgrundlage
- 1.03 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung
- 1.04 Geltungsbereich
- 1.05 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

1.1 Inhalt der Planänderung

2.0 Flächennachweis

3.0 Verkehr

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

5.0 Altlasten

6.0 Immissionsschutz

7.0 Kreisarchäologie

8.0 Naturschutz- und Landschaftspflege

9.0 Plandarstellung

10.0 Hinweise aus der Fachplanung

11.0 Umweltbericht

12.0 Verfahrensvermerk

Anlage
Tabelle: Darstellungen, Bestand und Auswirkungen

C·G·P Bauleitplanung GmbH *i.Abw.*, Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf

1.0 Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Gemeinde Sassenburg besteht aus den Ortschaften Dannenbüttel, Großendorf, Neudorf-Platendorf, Stüde, Triangel und Westerbeck. Nach den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) ist die Gemeinde Sassenburg und damit auch die Ortschaften Dannenbüttel, Neudorf-Platendorf und Triangel, in denen dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, dem Ordnungsraum Braunschweig zugeordnet. Danach sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Entwicklungsfähigkeit zu erhalten. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen.

Im RROP 2008 ist der Gemeinde Sassenburg als Standortfunktion Grundzentrum (II 1.1 (8) [Z]*) zugeordnet.

Nach dem RROP 2008 ist die Siedlungsentwicklung – gemäß dem Prinzip der dezentralen Konzentration - vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten. Schwerpunkträume der Siedlungsentwicklung sind die Ober- und Mittelzentren. Im Verflechtungsbereich dieser Zentralen Orte sind die Grundzentren, die im Bereich von Siedlungsachsen liegen, als Schwerpunktorte für die Siedlungsentwicklung auszugestalten.

In Bereichen mit Zugangsstellen des schienengebunden ÖPNV soll durch verdichtete Bau- und Wohnformen eine höhere Siedlungsdichte erreicht werden.

Die Ortslage von *Dannenbüttel* wird im Norden und Osten begrenzt durch Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) (III 2.1 (6 u. 7) [G]** und III 3 (3) [G]** sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]** und III 3 (3) [G]**).
Durch den Ort verläuft die B 188, die im RROP 2008 als Vorranggebiet für Verkehr - Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2) [Z]*) dargestellt ist.
Im Süden wird der Ort begrenzt durch die Vorranggebiete Natura 2000 (III 1.3 (1) [Z]*), Wasserwirtschaft (III 2.5.2 (6) [Z]*) und Natur- und Landschaft (III 1.4 (6)/(8) [Z]*).
Das direkte Plangebiet und dessen direkte Umgebung ist als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt.

Die Ortschaft *Großendorf* liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6) [Z]*).
Im Norden wird die Ortslage weitläufig begrenzt durch Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) (III 2.1 (6 u. 7) [G]** und III 3 (3) [G]**) sowie im Süden durch Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]** und III 3 (3) [G]**).
Durch den Ort verlaufen von Süden nach Norden und von Westen nach Osten Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung (IV 1.4 (2) [Z]*).
Die neuen Bauflächen, im zeichnerischen Teil des F-Plans mit Fläche 2 und Fläche 4 bezeichnet, liegen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]** und III 3 (3) [G]**).

** [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)*
*** [G]= Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)*

Die Ortslage von *Neudorf-Platendorf* wird weitläufig begrenzt durch Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) (III 2.1 (6 u. 7) [G]** und III 3 (3) [G]** sowie aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]** und III 3 (3) [G]**). Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird im Norden, Westen und Osten überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8) [Z]*). Im Westen der Ortslage verläuft eine sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) mit zwei Haltepunkten (IV 1.3 (2) [Z]*). Die Plangebiete und ihre direkte Umgebung sind als vorhandener Siedlungsbereich bzw. als Bereich für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

Die Ortslage von *Triangel* wird im Norden und Südosten weitläufig begrenzt durch Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) (III 2.1 (6 u. 7) [G]** und III 3 (3) [G]**) sowie im Süden durch Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]** und III 3 (3) [G]**). Im Westen der Ortslage verläuft eine sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) mit einem Haltepunkt (IV 1.3 (2) [Z]*). Das direkte Plangebiet ist als Bereich für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

In Vorbehaltsgebieten sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dem mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen ist bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die neuen Baugebiete werden von folgenden Buslinien tangiert:
Buslinie **164** – Brome / Sassenburg / Gifhorn mit Haltestellen in Triangel Am Glockenturm, Post u. Im Dragen;
Buslinie **172** – Stüde / Grußendorf / Bokensdorf / Weyhausen mit Haltestellen in Grußendorf Heideweg, Stüder Straße, Ortsmitte, Steingartenstraße, Schule, Abzw. Birkenhain;
Buslinie **173** – Platendorf / Westerbeck / Dannenbüttel / Weyhausen mit Haltestellen in Platendorf Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamser Weg, Süd, in Triangel Am Glockenturm, Hexentanzplatz, Post, Im Dragen, in Westerbeck Schulzentraum, Hinter den Grashöfen, Grundschule, Am Hagen, Kl. Dorfstraße, in Dannenbüttel Siedlung, Westerbecker Straße, Ortsmitte, Siedlung
Buslinie **174** – Westerbeck / Triangel / Platendorf / Gifhorn mit Haltestellen in Dannenbüttel Ortsmitte, Siedlung, in Westerbeck Friedhofstraße, Am Haggen, Kl. Dorfstraße, Hint.d.Grashöfen, Schulzentrum, in Triangel am Glockenturm, Platendorf Süd, Gamser Weg, Heidekrug, Moorkrug, Bahnhofstraße, Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamser-Weg, Süd, in Triangel Post, Im Dragen.
Die Haltestellen, die als erschließende Bushaltestellen für die geplanten Baugebiet in Frage kommen, sind in rd. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

Die Busfahrpläne sind im Internet unter www.sassenburg.de > Leben in Sassenburg > Busfahrpläne und mehr einsehbar.

In der Gemeinde Sassenburg leben nach gemeindeeigener Zählung mit Stand 06/2019 12.514 Einwohner einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze, wobei 1.766 Einwohner auf die Ortschaft Dannenbüttel, 2.091 Einwohner auf die Ortschaft Grußendorf, 2.729 Einwohner auf die Ortschaft Neudorf-Platendorf und 2.116 Einwohner auf die Ortschaft Triangel entfallen.

1.02 Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplanänderung liegt der Inhalt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 30.11.2011, zugrunde.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind für die durch die 7. Änderung erfassten Bereiche Darstellungen enthalten, die nicht mit der tatsächlichen bzw. beabsichtigen Nutzung übereinstimmen. Nähere Angaben zu den einzelnen Bereichen sind unter Punkt 1.1 – Inhalte der Planänderung enthalten.

Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bebauungspläne „Feuerwehr Großendorf“ OS Großendorf, „Neudorf-Platendorf – Mitte II“ OS Neudorf-Platendorf sowie „Zum Holzplatz“, zugl. 1. Änderung „Am Triangeler Kreisel“ OS Triangel (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Damit wird sichergestellt, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans kommt die Gemeinde Sassenburg ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

1.03 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung

Als Standorte ohne zentralörtliche Bedeutung unterliegen die Ortschaften Großendorf, Neudorf-Platendorf und Triangel der Eigenentwicklung. Für die Berechnung des Bauflächenbedarfs ist die aktuelle Bevölkerungszahl und der lt. RROP 2008 zugrunde zulegende Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohner für den Zeitraum von 15 Jahren maßgeblich. Nach eigener Zählung mit Stand 06/19 leben in Großendorf 2.091 Einwohner (EW), in Neudorf-Platendorf 2.729 EW und in Triangel 2.116 EW. Weiterhin wird von einer Haushaltsgröße von 2,2 Personen ausgegangen, die eine WE bilden.

Daraus ergibt sich für einen 15-jährigen Planungszeitraum ein Flächenbedarf
für Großendorf von 110 WE (3,5 WE x 15 J x 2,091 EW),
für Neudorf-Platendorf von 143 WE (3,5 WE x 15 J x 2,729 EW) und
für Triangel von 111 WE (3,5 WE x 15 J x 2,116 EW).

Im ländlichen Raum ist eine Dichte von 13 WE pro ha Wohnbauland angemessen.

Flächenbedarf Großendorf 110 WE: 13 WE pro ha Wohnbauland = 8,5 ha
Flächenbedarf Neudorf-Platendorf 143 WE: 13 WE pro ha Wohnbauland = rd. 11,0 ha
Flächenbedarf Triangel 110 WE: 13 WE pro ha Wohnbauland = rd. 8,5 ha
Wohnbauland = Nettowohnbaufläche

Umgesetzt wurden durch verbindliche Bauleitplanungen

in Großendorf

„Am Walde“, II. BA in 2013	rd. 2,8 ha
verbleiben für weitere Wohnbauflächen	**rd. 5,7 ha**

in Neudorf-Platendorf

„Neudorf-Platendorf – Mitte I“ in 2016	rd. 1,1 ha
Verbleiben für weitere Wohnbauflächen	**rd. 9,9 ha**

in Triangel

„Hofäcker II“ in 2011	rd. 2,6 ha

verbleiben für weitere Wohnbauflächen **rd. 5,9 ha**

In der Bedarfsermittlung sind aber auch die im Flächennutzungsplan wirksam dargestellten Bauflächen zu berücksichtigen, die bisher nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt wurden.

Dies betrifft die Ortschaften ***Großendorf*** und ***Triangel*** und zwar

- ***in Großendorf***

I. „Wiesenweg“ rd. 3,0 ha, abzüglich rd. 0,8 ha bebautes Grundstück,
II. „Eichenweg“ rd. rd. 3,2 ha.
Insgesamt also 5,4 ha Bauflächen.
Damit wäre der Flächenbedarf für eine weitere Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre ausgeschöpft.

Beide Flächen sind seit 30.06.1997 im wirksamen F-Plan als Wohnbauflächen dargestellt und konnten bislang aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.
Damit die Siedlungsentwicklung jedoch nicht weiter stagniert, werden die für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehenden Flächen zurückgenommen und durch die aktuelle Planung der tatsächlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zugeführt bzw. teilweise für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses neu geordnet.

- in ***Triangel***, nördl. Verlängerung „Rosenweg“ rd. 1,0 ha

Verbleiben für weitere Wohnbauflächen **rd. 4,9 ha**

Durch die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan werden künftig in Großendorf ca. 2,8 ha , in Neudorf-Platendorf ca. 0,9 ha und in Triangel ca. 2,2 ha große Wohnbauflächen möglich sein.
Damit liegen die Größen der künftigen Wohnbauflächen in den drei Ortschaften unter den zugrunde zu legenden Orientierungswerten.

Die Ausnutzung der Wohnbauflächen und die dabei zu erreichende bauliche Dichte werden sich erst aus der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

1.04 Geltungsbereich

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden verschiedene Teilbereiche in den Ortschaften Großendorf, Dannenbüttel, Neudorf-Platendorf und Triangel erfasst. Die genauen Gebietsabgrenzungen sind aus den anliegenden zeichnerischen Plananlagen ersichtlich.

1.05 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung und den geänderten Nutzungsansprüchen in den Ortschaften Großendorf, Dannenbüttel, Neudorf-Platendorf und Triangel anzupassen.

Es werden Flächen erfasst, die durch verbindliche Bauleitplanungen bereits umgesetzt wurden und Flächen, die durch die Aufstellung von Bebauungsplänen realisiert werden sollen.

1.1 Inhalt der Planänderung

Fläche 1 – Ortschaft Dannenbüttel
Mit dem rechtswirksamen B-Plan „Schulstraße-Bergstraße“, 1. Änderung zugl. B-Plan „Maschgartenberg I“ wurde die Möglichkeit zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geschaffen. In den ursprünglichen B-Plänen sprachen Festsetzungen als nicht überbaubare Flächen und „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ gegen den Neubau der Kindertagesstätte. Die Änderung wurde beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Mit Aufnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf in die aktuelle Planung erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Flächen 2 und 3 – Ortschaft Großendorf
Seit 1997 enthält der Flächennutzungsplan für diese Flächen eine Darstellung als Wohnbaufläche sowie öffentliche Grünfläche – Festplatz. Bis dato konnten die seinerzeit angestrebten Nutzungen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden. Damit die Siedlungsentwicklung jedoch nicht weiter stagniert, werden die für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehenden Flächen von rd. 3,2 ha zurückgenommen und durch die aktuelle Planung der tatsächlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zugeführt bzw. auf Fläche 2 (rd. 0,8 ha) für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses neu geordnet.

Fläche 4 – Ortschaft Großendorf
Auf einer rd. 2,8 ha großen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Vorbereitungen zur Schaffung neuer Siedlungsflächen getroffen. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als W - Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Flächen 5 und 6 – Ortschaft Großendorf
Hier verhält es sich so wie bei den Flächen 2 und 3; auch in diesem Fall scheiterte eine Umsetzung bisher aus verschiedenen Gründen. Nach wie vor unterliegen die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Entsprechend der vorhandenen Nutzung erfolgt hier eine Darstellung als M – gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Die übrige Fläche von rd. 2,2 ha wird zurückgenommen und der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

Fläche 7 – Ortschaft Großendorf
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sonderbaufläche – Ferienhaus (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) dargestellt. Mit dem Bebauungsplan „Auf der Heide“ wurde jedoch ein Wochenendhausgebiet festgesetzt. Mit der Darstellung als Sonderbaufläche – Wochenendhaus (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) wird eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen.

Fläche 8 – Ortschaft Neudorf-Platendorf
In Ergänzung der in der Ortsmitte von Neudorf-Platendorf mit dem B-Plan „Neudorf-Platendorf Mitte I“ begonnen Siedlungsentwicklung werden auf derzeit ca. 1,2 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen weitere Möglichkeiten zur Schaffung neuer Bauflächen vorbereitet. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche – M (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Fläche 9 – Ortschaft Neudorf-Platendorf
Durch die Aufstellung des B-Plans „Kindergarten Neudorf-Platendorf - Neufassung“ wurde die Möglichkeit für Erweiterungen des bestehenden Kindergartens geschaffen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist jedoch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Dies entspricht jedoch nicht den im B-Plan „Kindergarten Neudorf-Platendorf“ enthaltenen Festsetzungen als Flächen für den Gemeinbedarf. Hier wird der Flächennutzungsplan den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

Fläche 10 – Ortschaft Triangel
Im Norden der Ortschaft Triangel sind auf bisher ca. 2,8 ha großen landwirtschaftlich genutzten Flächen neue Bauflächen geplant. Über den im Parallelverfahren laufenden B-Plan „Zum Holzplatz“ sollen Wohnbauflächen u.a. für altersgerechtes Wohnen bereitgestellt werden. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche – M (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Mit der gewählten Darstellung wird den Entwicklungsmöglichkeiten der im Ort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben und der damit verbundenen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Fläche 11 – Ortschaft Triangel
Mit der Umsetzung des Regionalkonzepts 2014+ des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist eine Verlegung des Bahnhofs Triangel geplant. Damit verbunden ist auch die Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes.
Z.Zt. läuft das Planfeststellungsverfahren „Haltepunkt Triangel; Änderung der Verkehrsstation“. Die Entwidmung der bisherigen Eisenbahnflächen ist von der DB durchzuführen. Hierauf hat die Gemeinde in ihrer Stellungnahme im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens hingewiesen. Für den Fall, dass bis zum Satzungsbeschluss das Endwidmungsverfahren nicht abgeschlossen ist, wird dieser Teilbereich erst nach Abschluss des Endwidmungsverfahrens in Kraft gesetzt.
Mit der Darstellung als „Verkehrsfläche für den fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr wie Straßen und Parkflächen“ schafft der Flächennutzungsplan die Vorbereitung für eine Neuordnung.
Nachfolgende Erläuterungen beziehen sich nur auf die neuen Bauflächen und nicht auf die bereits realisierten Maßnahmen.

1.05 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan greift Flächen in den Ortschaften Grußendorf **(Flächen 2 und 4)**, Neudorf-Platendorf **(Fläche 8)** und Triangel **(Flächen 10 und 11)** auf und bereitet sie für eine planerische Weiterentwicklung in Bebauungsplänen vor.

2.0 Flächennachweis

Die Gesamtgröße der zu beplanenden Flächen beträgt rd. 13,5 ha.

3.0 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der neuen Bauflächen an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Die Einbindung des Plangebietes in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg ein.
Die erfassten Bauflächen können in die vorhandenen Entwässerungssysteme integriert werden.

Ob es aufgrund der Bodenverhältnisse möglich sein wird, das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, wird in den parallel aufgestellten Bebauungsplänen berücksichtigt. Insofern wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans darauf verzichtet.

Darüber hinaus kann die Versorgung über die bestehenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie usw. weitergeführt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung. Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist zu beachten.
Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tag der Abfuhr, wo die Schwerlastfahrzeuge (3-achsig) ungehindert an- und abfahren können bereitzustellen u. nach erfolgter Leerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

5.0 Altlasten

Nach einer in Auftrag gegebenen Luftbildauswertung hat das Landesamt für Geoninformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mitgeteilt, dass für die neuen Bauflächen in den Ortschaften Grußendorf (Fläche 2 und 4), Neudorf-Platendorf (Fläche 8) und Triangel (Fläche 10) **keine** Kampfmittelbelastung vorliegt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfskampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

6.0 Immissionsschutz

Fläche 2 – Ortschaft Grußendorf
Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses werden mögliche Geräuschimmissionen erwartet, die sich auf die hinzuziehende bzw. ansässige Bevölkerung auswirken könnten. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Feuerwehr Grußendorf“ wird der Umfang der Geräuschimmissionen durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Das Untersuchungsergebnis wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt. Daher wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz verzichtet.

Fläche 10 – Ortschaft Triangel
Es werden mögliche Geräuschimmissionen auf die hinzuziehende Bevölkerung durch den vorhandenen Verkehrslärm der Bahnlinie Braunschweig-Uelzen sowie der K 31 – Gifhorner Straße erwartet. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Am Holzplatz“ mit ÖBV, zugl. 1. Änderung „Am Triangeler Kreisel“ wird der Umfang der Geräuschimmissionen durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Das Untersuchungsergebnis wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt. Daher wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz verzichtet.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschsituation einerseits und dem Aspekt, so wenig wie möglich in der vorbereitenden Bauleitplanung aber soviel wie nötig zu regeln, um der Planungshoheit der Gemeinde nicht vorzugreifen, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet.

7.0 Kreisarchäologie

In den geplanten Bereichen sind keine Bodendenkmale bekannt. 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 Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

8.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Sassenburg in den Ortschaften Grußendorf **(Flächen 2 und 4)**, Neudorf-Platendorf **(Fläche 8)** und Triangel **(Fläche 10)** Bauflächen dar, mit denen ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter vorbereitet wird, der auszugleichen ist. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach § 1 Abs. 8 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso zu berücksichtigen wie gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung vorbereitete Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild finden auf überwiegend bis dato intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Umbau und Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie durch die Versiegelung sollen möglichst außerhalb der Plangebiete kompensiert werden. Eine genaue Zuordnung von Eingriff zu Ausgleich soll jedoch im Zuge der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungspläne erfolgen, da erst hier der genaue Umfang des Eingriffs ermittelt werden kann. Auf dieser Ebene werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dann beispielsweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan und / oder Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich gesichert und zugeordnet.

Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter auf den Umweltbericht (s. Punkt 11 der Begründung) verwiesen.

9.0 Plandarstellung

Planungsgrundlage für die Änderung bilden Ausschnitte aus der topographischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 und Ausschnitte aus der AK5.
Die Nutzungsdarstellungen entsprechen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – .

10.0 Hinweise aus der Fachplanung

Verfahrensstand: § 4 (1) BauGB

Regionalverband Braunschweig - vom 08.02.19
In der OS Neudorf-Platendorf (Änderungsbereich 8) und der OS Triangel (Änderungsbereich 10) ist die Ausweisung von Mischgebieten geplant. In diesen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis zum Schwellenwert der Großflächigkeit mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Zudem können mehrere Einzelhandelsbetriebe in einem Misch-/Dorfgebiet oder in nebeneinander ausgewiesenen Misch-/Dorfgebieten entstehen. Daher gebe ich den Hinweis, dass die Agglomerationsregelung gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017 zu beachten ist, da entsprechend kumulative raumbedeutsame Auswirkungen davon ausgehen können. Dies wird vor allem mit der Ausweisung des Mischgebietes MI1 in der OS Triangel deutlich, denn mit dem angrenzenden Fachmarktzentrum, bestehend aus dem Lebensmitteldiscounter Penny, dem Hadi`s Sonderpostenmarkt, dem Getränkemarkt Big Durst und dem Schnäppchenmarkt Tedi, wäre ein solche Agglomeration gegeben.
Die Agglomerationsregelung besagt, dass als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe gelten, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomeration).

Anmerkung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

In die Begründungen zu den Bauleitplänen sind Aussagen aufzunehmen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Verschließung der geplanten Baugebiete (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien). Gemäß Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig sollen neue Baugebiete und andere verkehrsbezogene Einrichtungen aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPBV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 – 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Anmerkung:
Die neuen Baugebiete werden von folgenden Buslinien tangiert:
Buslinie **164** – Brome / Sassenburg / Gifhorn mit Haltestellen in Triangel Am Glockenturm, Post u. Im Dragen;
Buslinie **172** – Stüde / Grußendorf / Bokensdorf / Weyhausen mit Haltestellen in Grußendorf Heideweg, Stüder Straße, Ortsmitte, Steingartenstraße, Schule, Abzw. Birkenhain;
Buslinie **173** – Platendorf / Westerbeck / Dannenbüttel / Weyhausen mit Haltestellen in Platendorf Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamser Weg, Süd, in Triangel Am Glockenturm, Hexentanzplatz, Post, Im Dragen, in Westerbeck Schulzentraum, Hinter den Grashöfen, Grundschule, Am Hagen, Kl. Dorfstraße, in Dannenbüttel Siedlung, Westerbecker Straße, Ortsmitte, Siedlung
Buslinie **174** – Westerbeck / Triangel / Platendorf / Gifhorn mit Haltestellen in Dannenbüttel Ortsmitte, Siedlung, in Westerbeck Friedhofstraße, Am Haggen, Kl. Dorfstraße, Hint.d.Grashöfen, Schulzentrum, in Triangel am Glockenturm, Platendorf Süd, Gamser Weg, Heidekrug, Moorkrug, Bahnhofstraße, Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamser-Weg, Süd, in Triangel Post, Im Dragen.
Die Haltestellen, die als erschließende Bushaltestellen für die geplanten Baugebiet in Frage kommen, sind in rd. 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

Damit entspricht die Entfernung den Aussagen im NVP 2016.
Die Busfahrpläne sind im Internet unter www.sassenburg.de > Leben in Sassenburg > Busfahrpläne und mehr einsehbar.
Die Begründung zum F-Plan wird entsprechend ergänzt. Damit wird der Hinweis des Regionalverbandes beachtet.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel - vom 19.02.19

Für das Sondergebiet Wochenendgebiet (Fläche 7) wurde in den Planungen zur Dorfentwicklung 2018 aufgeführt, dass die ehem. Ferienwohngebiete (B-Plan „Auf der Heide“) mittlerweile in eine Wohnfunktion übergegaben ist.
Die Art der vorhandenen Anbindung an die Landesstraße entspricht weder für Wochenendgebiete noch für Wohngebiet dem heutigen Standard.
Eine Sondernutzungserlaubnis liegt nicht vor. Der Bereich ist bisher nicht verkehrsgerecht ausgebaut, dies ist nachzuholen. Die Sachlage und Eigentumsfrage zum Flurstück des Weges (Flur 2, Flurstück 6/101, Gemarkung Großendorf) ist unklar und wir bitten um Klärung. Dies gilt auch für eine ggf. erforderliche planungsrechtliche Absicherung der Änderungen an dem Zufahrts- bzw. Einmündungsbereich.
Die Bauverbotszone und das Zu- und Abfahrtsverbot an den freien Strecken der Landesstraße sind zu berücksichtigen.
Zwischen den Ortsteilen Westerbeck, Großendorf und Lessien ist der Bau eines Radweges im Zuge der L 289 geplant, eine entsprechende Vereinbarung wurde abgeschlossen.
Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch im B-Planverfahren die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können.

Anmerkung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand der vorbereiten Bauleitplanung (F-Plan) und auch nicht im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung zu klären.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Braunschweig - vom 20.02.19

Mit dem Flächeneigentümer bzw. -bewirtschafter ist zu klären, ob durch die Bebauung des Plangeltungsbereichs Be- oder Entwässerungssysteme betroffen sind, die in Zusammenhang mit den angrenzenden Ackerflächen stehen. Ggf. sind diese Leitungen vor Baubeginn zu kappen, abzufangen und umzuleiten.
Gegen die Verlegung des Bahnhofs Triangel und der damit verbundenen Neuausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bestehen keine Bedenken.

Anmerkung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der nachfolgenden bzw. im Parallelverfahren laufenden B-Pläne beachtet.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - vom 21.02.19
Fachbereich Landwirtsch./Bodenschutz

Die Bewertung der Bodenfunktion sowie die Beschreibung des Schutzgutes sollten im Umweltbericht als Begründung des Bauleitplanverfahrens enthalten sein.
Wir empfehlen die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung u. Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhaben, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase.

Anmerkung:
Für das Planverfahren wurde eine landschaftsplanerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der sich mit u.a. mit der Bewertung und Beurteilung des Schutzgutes Boden

auseinandersetzt. Das Untersuchungsergebnis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Fachbereich Bauwirtschaft

Im Untergrund der Planungsfläche liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Lokal steht nach den uns vorliegenden Unterlagen setzungsempfindlicher Boden (Torf, Mudde, Schlick und anthropogene Auffüllungen) an.

Bei Bauvorhaben sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054: 2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA: 2010-12 zu beachten.

Anmerkung:

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig - vom 20.02.19

Grußendorf (Änderungsbereich 4)

Gem. § 1 a (2) BauGB ist die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für bauliche Zwecke unter Berücksichtigung von Ermittlungen, die Möglichkeiten der Innenentwicklung darlegen (z.B. Baulücken- und Leerstandskataster), zu begründen. Da solche Ermittlungen nicht vorgelegt wurden, erscheint uns der Bedarf der Fläche als Wohngebiet nicht nachvollziehbar, sodass wir dem Vorhaben zunächst nicht zustimmen können.

Anmerkung:

Mit der Aufnahme neuer Bauflächen in den F-Plan bereitet die Gemeinde die künftige städtebauliche Entwicklung in ihren Ortschaften für einen Planungszeitraum von 15 Jahren vor.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Begründung zum F-Plan. Unter Punkt 1.03 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung sind Ausführungen zum Wohnflächenbedarf in den Ortschaften der Gemeinde Sassenburg enthalten. Diese orientieren sich an die Vorgaben der im RROP 2008 vom Regionalverband Braunschweig vorgegebenen Zielvorgaben.

In der bebauten Ortslage von Grußendorf stehen mit Ausnahme einer rd. 1,0 ha großen Fläche westlich der „Steingartenstraße“ keine weiteren Flächen für eine Innenentwicklung zur Verfügung. Für diese Flächen, die auch für die Erweiterung des vorhandenen Kindergartens benötigt werden, ist eine zeitnahe Umsetzung angedacht.

Leer stehende Gebäude, die für eine Wohnnutzung geeignet wären, sind in Grußendorf ebenfalls nicht vorhanden.

Neudorf-Platendorf (Änderungsbereich 8 -B-Plan „Neudorf-Platendorf Mitte II“)

Ausführungen wie zum Änderungsbereich 4 in Grußendorf.

Sofern unsere Anmerkungen und Hinweise Berücksichtigung finden und der Bedarf für die Flächeninanspruchnahme nachvollziehbar belegt werden kann, können wir das Vorhaben mittragen.

Anmerkung:

Siehe Anmerkungen zu Grußendorf (Änderungsbereich 4).

Ergänzend wird angemerkt, dass in Neudorf-Platendorf keine Baulücken im Innenbereich vorhanden sind, auf deren Bebauung die Gemeinde Einfluss hat. Auch stehen keine für Wohnzwecke geeignete leeren Wohnungen zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise

Erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen sind unter dem Aspekt der größtmöglichen Schonung von Grund und Boden umzusetzen. Gem. § 15 (3) BNatSchG sind landwirtschaftliche Belange bei der Planung und Umsetzung solcher Maßnahmen zu berücksichtigen und es ist darauf zu achten, dass vorrangig flächensparende Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, die ökologische Aufwertung von Wald oder vorhandenen Biotopen umgesetzt werden. Ebenso sind produktionsintegrierte Maßnahmen auf Ackerflächen eine sinnvolle Alternative. Daher halten wir es für geboten, solche Maßnahmen vorrangig zu prüfen und umzusetzen.

Anmerkung:
Wird zur Kenntnis genommen.

Nds. Landesforsten – Forstamt Unterlüß- vom 21.02.19
Fläche 6 – Großendorf: aktuelle Luftbilder zeigen, dass nennenswerte Teile der Fläche mit Wald bestockt sind. Eine Rücknahme der Flächen aus der Planung für Baumaßnahmen wird daher ausdrücklich begrüßt. Eine Beschreibung im FNP als „Fläche für Landwirtschaft" ist wiederum nur bedingt zutreffend. Zudem ist der Wald in der Waldfunktionskartierung als besonderer Klimaschutzwald ausgewiesen. Die Darstellung als „Fläche für Wald" beschreibt die Situation treffender, trägt der besonderen Schutzfunktion des Waldstücks Rechnung und ist daher aus hiesiger Sicht wünschenswert.

Anmerkung:
Im RROP 2008 für den Regionalverband Braunschweig ist die südwestliche Ortslage von Großendorf, wozu auch die Fläche 6 gehört, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.
Eine Darstellung als „Wald" entspricht nicht den Vorgaben des RROP 2008.
Insofern folgt der F-Plan diesen Vorgaben.

Wasserverband Gifhorn - vom 27.02.19
Niederschlagswasser
Grundsätzlich ist bei der Neuausweisung von Baugebieten über ein Baugrundgutachten zu prüfen, ob Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.
Bei Gebieten, die an eine Mischwasserkanalisation anschließen, ist eine Einleitung von Niederschlagswasser nicht möglich. Ist eine Versickerung der anstehenden Böden nicht gegeben, ist das Niederschlagswasser zentral im Baugebiet zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorflut / Regenwasserkanalisation abzugeben, so dass die Abflussmenge aus dem Plangebiet gegenüber dem unbebauten Zustand nicht erhöht wird.
Für eine ggfs. erforderliche Rückhaltung ist ein Regenrückhaltebecken erforderlich, die erforderliche Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist im B-Plan auszuweisen und geht in das Eigentum des Wasserverbandes über. Eine entsprechende Parzellierung hat zu erfolgen.

Anmerkung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Rahmen nachfolgender bzw. im Parallelverfahren aufgestellter B-Pläne beachtet.

Trinkwasser
Fläche 1 – Ortschaft Dannenbüttel
Die Ver- und Entsorgung ist über die Straße „An der Sporthalle" gewährleistet.
Fläche 2 und 3 – Ortschaft Großendorf
Eine Erschließung vom Eichenweg ist möglich. Hierfür ist die Erweiterung der Ortskanalisation ab Beginn Eichenweg und des örtlichen Trinkwassernetzes ab Bromer Straße erforderlich. Da die Fläche 2 an eine Mischwasserkanalisation anschließt, ist die Einleitung von Niederschlagswasser nicht möglich.
Fläche 3 (zukünftige landwirtschaftliche Fläche)
keine Stellungnahme erforderlich.
Fläche 4 – Ortschaft Großendorf
Abwasser: Da die Fläche an eine Mischwasserkanalisation anschließt, ist eine Einleitung von Niederschlagswasser nicht möglich. Durch ein Baugrundgutachten ist die Möglichkeit der Versickerung auf der Fläche zu prüfen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann über den Langeweg erfolgen.
Flächen 5 bis 7 – Ortschaft Großendorf
Bereits erschlossen.
Fläche 8 – Ortschaft Neudorf-Platendorf
Die Erschließung (Schmutzwasser, Trinkwasser) ist über den Heinrich-Suhl-Weg gewährleistet.

Fläche 9 – Ortschaft Neudorf-Platendorf
Die Erschließung ist von der Straße Am Mittelpunkt möglich. Auf dem Flurstück befindet sich eine Trinkwasser-Bestandsleitung DN 150 des WVGF. Diese ist im Zuge des B-Planverfahrens zu sichern.

Anmerkung:
Die Hinweise zu den Flächen 1 – 9 werden zur Kenntnis genommen und in nachfolgenden bzw. im Parallelverfahren aufgestellten B-Plänen beachtet.

DB AG, DB Immobilien, Hamburg - vom 06.03.19
Es handelt sich um eine planfestgestellte Bahnanlage. Der fachplanerische Vorbehalt ist zu beachten.
Der B-Plan darf erst in Kraft gesetzt werden, wenn der eisenbahnrechtliche Vorbehalt für die planfestgestellte Bahnanlage aufgehoben ist. Es ist zunächst eine Freistellung des Flurstücks durchzuführen.
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder des Bahnübergangs hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
Feuerwehrzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktion der Tiefenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin sind die Abstände gem. NBauO zwingend einzuhalten.
Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.
Wir weisen darauf hin, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
Instandhaltungsarbeiten und Erneuerungen der Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im B-Plan festzusetzen.

Anmerkung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Zum Holzplatz“, zugl. 1. Änderung „Am Triangeler Kreisel“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, beachtet.

Fläche 8 Ortschaft Neudorf-Platendorf (Mitte II)
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im B-Plan festzusetzen.

Anmerkung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Neudorf-Platendorf Mitte II“, zugl. 1. Änderung „Neudorf-Platendorf Mitte II“ der im Parallelverfahren aufgestellt wird, beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 11.03.19
Ortsplanung
Der Maßstab ist direkt auf den Planunterlagen anzubringen.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich keine Anregungen; er ist gem. der Anlage 1 zum BauGB abzufassen.
Bezüglich der Änderung des BauGB von 2017 sollten folgende Hinweise zu Bekanntmachung nach § 3 (2) beachtet werden:
- Die Monatsfrist wurde auf eine Frist von mind. 30 Tage geändert.
- Nach § 3 (2) S. 1 BauGB ist die Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen zu verlängern. Damit eindeutig ist, dass kein wichtiger Grund vorliegt, sollte dies im Auslegungsbeschluss unter der Begründung abgehandelt werden.
- Bezüglich der Veröffentlichung im Internet sind die Dokumentation (z.B. Screenshots) und der Zeitpunkt wichtig. Es ist sicherer alles einen Tag eher einzustellen, damit es dem Bürger sofort zu Beginn möglich ist Einsicht zu nehmen. Technische Probleme des Internetanbieters können der Gemeinde nicht angelastet werden.
- Um Fehler zu vermeiden, sollten Sie bei der Bekanntmachung insbesondere auf die Angaben zu umweltbezogenen Informationen achten. Hier ist die Übersicht der **betroffenen Belange** wichtig.
- In der Bekanntmachung hat der Hinweis auf § 3 (3) BauGB zu erfolgen.

Anmerkung:
Bei den Hinweisen handelt es sich um Hinweise redaktioneller Art. Sie werden zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserwirtschaft
Die i.R. stehende Fläche in Grußendorf liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Westerbeck (TWSZ III). Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.92 bestehen keine Bedenken gegen die Änderung.

Anmerkung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Planunterlagen beachtet.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde
Hinweise, die bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung von Schäden nach dem Umweltschadensgesetz zu beachten sind (z.B. artenschutzrechtliche Prüfung, Biotoptypenkartierung, Prüfung auf mögliche Biodiversitätsschäden etc.).
In Neudorf-Platendorf ist bei der Inanspruchnahme von Grünland darauf zu achten, dass an anderer geeigneter Stelle neues Grünland geschaffen wird.

Anmerkung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in nachfolgenden bzw. im Parallelverfahren aufgestellten B-Plänen beachtet.

Untere Abfallbehörde
Im speziellen Fall Neudorf-Platendorf ist dem LK Gifhorn bekannt, dass die Tragfähigkeit der Brücken vor dem Hintergrund der Benutzung durch Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr teilweise nicht zweifelsfrei gesichert ist.

Anmerkung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im B-Plan „Neudorf-Platendorf Mitte II“, zugl. 1. Änd. „Neudorf-Platendorf Mitte I“ beachtet.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde
Auf Grund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Anmerkung:
Das LBEG wurde am Planverfahren beteiligt.

Verfahrensstand: § 4 (2) BauGB

Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr - vom 15.11.19
Fläche 2 bis 11 liegt innerhalb des Zuständikgeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Keine Bedenken bzw. Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich im Einzelfall mir die Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Anmerkung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den in Parallelverfahren laufenden B-Plänen bzw. in nachfolgenden B-Planverfahren berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH - vom 18.11.19
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Anmerkung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig - vom 19.11.19
Unsere vorherige Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung erhalten wir aufrecht.
Inhalt der Stellungnahme vom 20.02.19:
„Mit dem Flächeneigentümer bzw. -bewirtschafter ist zu klären, ob durch die Bebauung des Plangeltungsbereichs Be- oder Entwässerungssysteme betroffen sind, die in Zusammenhang mit den angrenzenden Ackerflächen stehen. Ggf. sind diese Leitungen vor Baubeginn zu kappen, abzufangen und umzuleiten.
Gegen die Verlegung des Bahnhofs Triangel und der damit verbundenen Neuausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bestehen keine Bedenken."

Anmerkung:
Die Hinweise sind bereits in die Begründung zum F-Plan eingeflossen und somit berücksichtigt.

LSW Netz GmbH - vom 03.12.19
Fläche 1 – Dannenbüttel queren eine 110-kV-und eine 20-kVFreileitung. Die Abstände zu unseren Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341 – 1 (VDE 0210 – 1).

Anmerkung:
Fläche 1 ist Bestandteil einer bereits durchgeführten Änderung des B-Plans „Schulstraße/Bergstraße". Das Verfahren zur Änderung des B-Plans wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Bei Anwendung dieses Verfahrens ist der F-Plan im Wege der Berichtigung anzupassen.
In der wirksamen Fassung des F-Plans sind die genannten Freileitungen enthalten und wurden im Zuge des B-Plans „Maschgartenberg II" aufgenommen und berücksichtigt. Fläche 1 ist nicht betroffen.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel - vom 09.12.19
Unter der Voraussetzung, dass unsere Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vom 19.02.19 berücksichtigt werden, stimme ich der o.a. F-Planänderung zu.
Inhalt der Stellungnahme:
*„**Keine Bedenken**.*
Für das Sondergebiet Wochenendgebiet (Fläche 7) wurde in den Planungen zur Dorfentwicklung 2018 aufgeführt, dass die ehem. Ferienwohngebiete (B-Plan „Auf der Heide") mittlerweile in eine Wohnfunktion übergegaben ist.

Die Art der vorhandenen Anbindung an die Landesstraße entspricht weder für Wochenendgebiete noch für Wohngebiet dem heutigen Standard.
Eine Sondernutzungserlaubnis liegt nicht vor. Der Bereich ist bisher nicht verkehrsgerecht ausgebaut, dies ist nachzuholen. Die Sachlage und Eigentumsfrage zum Flurstück des Weges (Flur 2, Flurstück 6/101, Gemarkung Großendorf) ist unklar und wir bitten um Klärung. Dies gilt auch für eine ggf. erforderliche planungsrechtliche Absicherung der Änderungen an dem Zufahrts- bzw. Einmündungsbereich.
Die Bauverbotszone und das Zu- und Abfahrtsverbot an den freien Strecken der Landesstraße sind zu berücksichtigen.
Zwischen den Ortsteilen Westerbeck, Großendorf und Lessien ist der Bau eines Radweges im Zuge der L 289 geplant, eine entsprechende Vereinbarung wurde abgeschlossen.
Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch im B-Planverfahren die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden können."

Anmerkung:
Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 19.02.19 sind bereits Bestandteil der Begründung zum F-Plan unter „Hinweise aus Sicht der Fachplanung".
Sie sind nicht nicht im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) zu klären.
Die Anmerkungen zum Sondergebiet Wochenendgebiet (Fläche 7) müssten im Wege einer ggf. erforderlichen Überarbeitung des bestehenden B-Plans berücksichtigt werden.
Auch hier ist auf Ebene des F-Plans nichts zu veranlassen.
Der Hinweis zur Bekanntgabe möglicher Kompensationsflächen im Zuge verbindlicher Bauleitplanungen wird zur Kenntnis genommen.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- vom 16.12.19
Empfehlung Luftbildauswertung (gemäß Nummerierung im F-Plan)
Fläche ***1*** – Dannenbüttel, Fläche ***3 – 7*** – Großendorf,Fläche ***8 tlw. und 9*** – Neudorf-Platendorf

Anmerkung:
Die Empfehlung zur Luftbildauswertung wird zur Kenntnis genommen. Für die genannten Flächen enthält der F-Plan folgende Darstellungen:
Flächen ***1, 7 und 9:***
Hier handelt es sich um bereits umgesetzte Maßnahmen. Der F-Plan wurde im Zuge der Berichtung angepasst.
Fläche ***3***:
Es handelt es sich um eine Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft.
Fläche ***4***:
Vorbereitung für eine zukünftige Ausweisung als Wohnbaufläche. Im Zuge des anschließenden B-Planverfahrens wird die Empfehlung der Luftbildauswertung berücksichtigt.
Fläche ***5***:
Bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle wird nicht geändert.
Fläche ***6***:
Es handelt sich um eine Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft.
Fläche ***8***:
Wurde im Zuge des B-Planverfahrens „Mitte II" untersucht. Ergebnis: Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Kein Handlungsbedarf
Fläche 2 – Großendorf, Fläche 8 tlw. - Neudorf-Platendorf, Fläche 10 und 11: Triangel

Anmerkung:
Diese Flächen wurden bereits in parallel laufenden B-Planverfahren untersucht mit dem Ergebnis: Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

DB AG, DB Immobilien - vom 17.12.19
Gegen Fläche 11 – Triangel bestehen Bedenken.
Es handelt sich um eine planfestgestellte Bahnanlage. Der fachplanerische Vorbehalt ist zu beachten. Der F-Plan darf erst in Kraft treten, wenn der eisenbahnrechtliche Vorbehalt aufgehoben ist. Es ist zunächst eine Freistellung des Flurstücks durchzuführen. Für die Freistellung des Grundstücks muss der Käufer (Gemeinde Sassenburg) einen Antrag beim Verkäufer einreichen. Eine Freistellung ist erst möglich, wenn für die betriebsnotwendigen Anlagen eigene Flurstücke gebildet wurden.

Anmerkung:
Der geschilderte Sachverhalt ist bekannt und wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Die Freistellung wird beantragt, sobald die von der DB in Auftrag zu gebende Neubildung der Flurstücke durchgeführt wurde.
Fläche 11 wird erst in Kraft gesetzt, wenn die Freistellung durch die DB AG erfolgt ist.

Wasserverband Gifhorn - vom 23.12.19
Fläche 10 – Triangel.
In dem Bereich liegt eine Trinkwassertransportleitung DN 300 und eine TW-HL DN 100. Die Parzellierungen sind möglichst so vorzunehmen, dass keine Leitungen umverlegt werden müssen, d.h., dass der Leitungsbestand möglichst im öffentlichen Straßenbereich liegen sollte.

Anmerkung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten B-Planes „Zum Holzplatz“ beachtet.

Landkreis Gifhorn - vom 07.01.20
Ortsplanung
Keine grundsätzlichen Bedenken.
Hinweis darauf, dass auf allen Plänen Maßstäbe anzugeben sind und dass der Umweltbericht auf in Betracht kommende Alternativen zu ergänzen ist.

Anmerkung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Kreisarchäologie
In den Bereichen sind keine Bodendenkmale oder Fundstellen bekannt; daher keine Bedenken.
Hinweis auf die Vorgehensweise, wenn bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten.

Anmerkung:
Die Hinweise sind bereits in der Begründung zum F-Plan enthalten.

Untere Wasserbehörde
Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Feuerwehr sowie sonstige Betriebe). Diese sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist, bzw. der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderungen ihrer Eigenschaft erreicht wird.
Oberflächengewässer
Grußendorf: Hinweis auf Wasserschutzgebiet Westerbeck, Schutzzone IIIB.
Neudorf-Platendorf: Hinweis auf Gewässer III. Ordnung.
Triangel, Fläche 10: Hinweis auf Gewässer II. Ordnung.

Anmerkung:

In der wirksamen Darstellung des F-Plans ist die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Westerbeck dargestellt. Diese Darstellung ändert sich nicht durch die aktuelle Änderung, mit der künftige Flächennutzungen vorbereitet werden.
Vielmehr handelt es sich um Hinweise, die in nachfolgenden B-Planverfahren zu berücksichtigen sind.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Grundsätzlich keine Bedenken.
Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte im Rahmen des weiteren Planverfahrens die „Fläche 11“ einer orientierenden Untersuchung auf mögliche Altlasten unterzogen werden. Bahnkörper gelten per se als Verdachtsflächen und sollten daher entsprechend betrachtet werden.

Anmerkung:
Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren B-Plan „Zum Holzplatz“ berücksichtigt.

Landkreis Gifhorn, Untere Naturschutz- und Waldbehörde - vom 13.01.20

Bei nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen ist auf eine ordnungsgemäße Abwägung zur Vermeidung von Schäden nach dem Umweltschadensgesetz zu achten.
In Neudorf-Platendorf ist bei der Inanspruchnahme von Grünland darauf zu achten, dass an geeigneter Stelle neues Grünland geschaffen wird.

Anmerkung:
Wird zur Kenntnis genommen.

11.0 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Die Gemeinde Sassenburg plant in den Ortschaften Grußendorf, Neudorf-Platendorf und Triangel neue Bauflächen.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden teilweise auf der Grundlage bestehender verbindlicher Bauleitpläne bereits bebaute Flächen owie auf bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen künftige Bauflächen dargestellt. Außerdem werden bisher nicht umgesetzte Bauflächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.
Im Umweltbericht wird nur auf die Flächen eingegeangen, mit denen ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter vorbereitet wird. Hierbei handelt es sich um die Flächen 2 und 4 in der Ortschaft Grußendorf, die Fläche 8 in der Ortschaft Neudorf-Platendorf sowie um die Fläche 10 in der Ortschaft Triangel.

Bezogen auf das gesamte Gebiet der Gemeinde Sassenburg handelt es sich um kleinräumige Darstellungen von untergeordneter Bedeutung. Landwirtschaftliche Funktionen werden nicht geschwächt.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Flächennutzungsplanverfahren ist für die bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich.

Die durch die Planung der bisher unbebauten Flächen (Fläche 2, 4, 8 und 10) vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter finden auf überwiegend bis dato intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Für die Kompensation der Beeinträchtigungen gibt es verschiedene Möglichkeiten der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen mit entsprechenden Festsetzungen reagiert

wird. Infolgedessen wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Festlegung konkreter Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

11.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Schutzgut Mensch
Für den Menschen sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Mit der Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung geht nicht selten der Verlust von Potenzialen für die Erholungs- und Freizeitfunktionen, insbesondere der wohnortnahen Kurzzeiterholung, einher. Als ein bedeutender Aspekt der Lebensqualität sind Flächenangebote für Freizeit und Erholung in Wohnortnähe zu sichern.
Erreicht werden kann dies durch
2 Erhaltung bzw. Herstellung und Auswertung von Flächen für Freizeit- und Erholungsfunktionen,
3 Baugebietsgestaltung mit einem hohen Maß an Wohnumfeldqualität (wohnungsnahe Freiräume, Spielumfeldgestaltung, nutzbare öffentliche Räume) sowie
4 Berücksichtigung von Fuß- und Radwegeverbindungen zur Sicherung der Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsangeboten.

Auch der Schutz vor Lärm und anderen Immissionen, wie Gerüche, Erschütterungen oder Strahlen ist zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.
Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Begrenzung sind z.B.:
- Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gebietsgliederung, Abstandsregelungen etc.,
- Festsetzung von Emissionsbeschränkungen für Betriebe und technische Anlagen,
- Festsetzung von Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.F. Schallschutzbauwerke),
- Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Schallschutzanforderungen an Fenstern).

In Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen sind Staub- und Geruchsimmissionen von Bedeutung. Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen.
Grundstücke in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen liefert die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), in der Immissionswerte als Maßstab zulässiger Geruchsimmissionen festgelegt sind. Weitere Orientierungswerte insbesondere für die Beurteilung landwirtschaftlicher Geruchsemissionen finden sich in verschiedenen VDI-Richtlinien.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
Erreicht werden kann dies z.B. durch:

- Festsetzungen zur Erhaltung, Schaffung und Pflege von Grünflächen,
- die Anpflanzung bzw. Erhaltung von standortgerechten Bepflanzungen,
- Festsetzung von Fassaden- oder Dachbegrünungen,
- Absicherung flächenhafter Biotope,
- Renaturierung von Gewässern sowie
- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Schutzgut Boden
Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam ungegangen werden.
Im Falle einer seit längerem andauernden landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer Degradierung des Bodens gegenüber dem Ursprungstyp auszugehen.

Folgende Aspekte können als Qualitätsziel dienen:

- Reduzierung von Schadstoffeinträgen,
- Sanierung von belasteten Flächen,
- Reduzierung des Versiegelungsgrades von siedlungsbezogenen Freiflächen und
- Berücksichtigung flächensparender Erschließungskonzepte.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungungen erfolgt eine Abwägung unter Berücksichtigung der Wertigkeit des betroffenen Boden einerseits und der Kompensationsmöglichkeiten andererseits.

Beeinträchtigungen durch Altlasten werden nicht vermutet.

Schutzgut Wasser
Bei der Betrachtung des Schutzgutes sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

Anzustrebende Ziele im Rahmen des Gewässerschutzes sind die Begrenzung von Flächenversiegelungen, die Förderung der Regenwasserversickerung, der geregelte Abschluss von Oberflächenwasser sowie die Verhinderung des Eintrags wassergefährdender Stoffe.

Diese Ziele können erreicht werden z.B. durch:

- Vermeidung des Heranrückens von Siedlungsbereichen an Trinkwasserschutzgebiete,
- Verzicht auf die Bebauung bedeutender Grundwasserneubildungsbereiche,
- keine Besiedelung von Ufer- und Überschwemmungsbereichen,
- Festsetzungen zur Bebauungsdichte,
- Minimierung der versiegelten Erschließungsfläche,
- Festsetzung von Regenwasserversickerung auf privaten und öffentlichen Flächen sowie von Flächen für eine umweltfreundliche Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken, Versickerungsflächen u.ä.).

Schutzgut Luft und Klima
Die klimatische Funktion ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“.

Hauptursachen für Verunreinigungen der Luft sind Emissionen aus Industrie, Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Eine Minimierung bzw. Beschränkung dieser Emissionen ist das Ziel des Schutzgutes. Dort, wo Emissionen nicht vermeidbar sind, geht es darum, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Folgende Maßnahmen können dazu beitragen:
- Minimierung der Emissionen aus dem Kfz-Verkehr, z.B. durch Verkehrslenkung, Förderung des ÖPNV,
- Schutz empfindlicher Nutzungen durch Gebietsgliederung und Abstandsregelungen,
- Festsetzung von Grenzwerten für Emissionen,
- Festsetzung kompakter und damit Energie schonender Bauweise,
- Schutz und Erhalt von Waldflächen, Frischluftschneisen etc.,
- klimawirksame Neuanpflanzungen als Puffer und Filter.

Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind in den Bereichen, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst sind, nicht ausgewiesen.

Schutzgut Landschaftsbild
Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes wie Vielfalt, Eigenart oder Schönheit. Mit im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen können erhebliche raumbedeutsame Umwelteinwirkungen auf das Landschaftsbild verbunden sein. Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

In den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen sind gestalterische Festsetzungen zu treffen, wie z.B.:
- Freihalten von Sichtachsen,
- Begrenzung der Höhe der zulässigen baulichen Anlagen,
- Erhaltung bedeutender Landschaftsbestandteile (Wälder, Baumreihen u.ä.),
- Eingrünung von Ortsrändern.

Dort wo erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild nicht vermieden werden können, kommen landschaftsgestaltende und -pflegerische Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Betracht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Unter Kultur- und sonstige Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Der Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern kann gesichert werden durch
- gestalterische Festsetzungen im Bereich von bedeutenden Kulturgütern im Sinne des Umgebungsschutzes,
- Freihalten von Sichtachsen, Abstandswahrung bzw. Freihalten von Bebauung bei flächigen Gütern,
- Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Neuanpflanzung von Eingrünungen und anderen den Kulturraum gliedernden Grünelementen sowie
- Festsetzungen zur Begrenzung von Kultur- und Sachgüter belastenden Emissionen.

Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung der durch die Planung betroffenen Schutzgüter sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes
Für die durch die 7. Änderung erfassten neuen Flächen wurden die betroffenen Schutzgüter ermittelt und in anhängender Tabelle aufgeführt.
Als Grundlage diente der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn aus dem Jahre 1990; ausgearbeitet vom Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin.

Beurteilt wurde die potentielle Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Die im Maßnahmen und Entwicklungsplan des Landschaftsrahmenplanes dargelegten Ziele werden nachrichtlich wiedergegeben. Sie stellen für die Ausgestaltung der sich aus der Umsetzung des Flächennutzungsplanes ergebenden Maßnahmen Hinweise dar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit der baulichen Nutzung bisher unbebauter Flächen ist eine Flächenversiegelung verbunden, die eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter bedeutet. So hat die Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter erfordert als Ausgleich Maßnahmen, die in den im Parallelverfahren und in nachfolgenden bzw. im Parallelverfahren aufgestellten verbindlichen Bauleitplänen als Festsetzungen aufgenommen werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird auf eine konkret zusammengefasste Zielvorstellung, bezogen auf die jeweilig betroffenen Schutzgüter und deren Maßnahmenbeschreibung, verzichtet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind.

11.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn zurückgegriffen. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der in nachfolgenden bzw. im Parallelverfahren aufzustellenden verbindlichen Bauleitpläne.

Allgemein verständliche Zusammenfassung
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung anzupassen.

Die ausgewerteten übergeordneten Planungen und sonstigen Fachplanungen ergaben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz.
Die Kompensation der Beeinträchtigungen erfolgt in im sog. Parallelverfahren aufgestellten bzw. nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen.

Die Belastung der hinzuziehenden Bevölkerung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbedingter Planung als Vorbelastung aufgrund der ländlichen Lage als „hinzunehmen" zu beurteilen.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 05.03.2020 durch den Rat der Gemeinde beschlossen.

Sassenburg, den 11.03.2020

Siegel

Arms
Bürgermeister

Tabelle: Darstellungen, Bestand und Auswirkungen

- keine Auswirkungen **(x) geringe Auswirkungen** **x Auswirkungen**

			Auswirkungen auf die Schutzgüter							**Auswertung Landschaftsrahmenplan**	
Ortschaft Nr.	**Darstellung im F-Plan**	**Ist-Zustand der Biotoptypen**	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Luft / Klima	Landschaftsbild	Kultur-/sonstige	Bedeutung f. Arten und Lebensgemeinschaften	Maßnahmen und Entwicklungsplan
Großendorf (Fläche 2)	**Fläche für Gemeinbedarf**	**Acker**	x	x	x	(x)	(x)	(x)	-	x	-
Großendorf (Fläche 4)	**Wohnbaufläche (W)**	**Acker**	X	X	X	X	(x)	x	-	-	-
Neudorf-Platendorf (Fläche 8)	**Gemische Baufläche (M)**	**Acker**	(x)	x	x	x	(x)	(x)	-	-	Ein Teilbereich „Erhaltung der Grünlandnutzung“
Triangel (Fläche 10)	**Gemischte Baufläche (M)**	**Acker**	(x)	x	x	x	(x)	x	-	-	-