

# Entwurf der Begründung

## zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg in den Ortschaften Grußendorf, 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

## 1.0 Allgemeines

### 1.01 Vorbemerkung

Die Gemeinde Sassenburg besteht aus den Ortschaften Dannenbüttel, Grußendorf, 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 Schwerpunktor-te 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 *Grußendorf* 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 Schulzentrum, 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 Hagen, Kl. Dorfstraße, Hint.d.Grashöfen, Schulzentrum, in Triangel am Glockenturm, Platendorf Süd, Gamser Weg, Heidekrug, Moorkrug, Bahnhofstraße, Iseweg, Bahnhofstraße, Moorkrug, Schule, Heidekrug, Gamserweg, 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](http://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. beabsichtigten 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 Grußendorf“ OS Grußendorf, „Neudorf-Platendorf – Mitte II“ OS Neudorf-Platendorf sowie „Zum Holzplatz“, zugl. 1. Änderung „Am Trianglerer 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 Grußendorf, 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 Grußendorf 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 Grußendorf 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 Grußendorf 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 Grußendorf**

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

### **in Neudorf-Platendorf**

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

### **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 **Grußendorf** und **Triangel** und zwar

- **in Grußendorf**

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 Grußendorf 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 Grußendorf, 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 Grußendorf, 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 Grußendorf**

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 Grußendorf**

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 Grußendorf**

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 Grußendorf**

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“ begonnenen 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 Bahnhofsvorplatzes.

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 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mitgeteilt, dass für die neuen Bauflächen in den Ortschaften Großendorf (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 Großendorf

Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses werden mögliche Geräuschemissionen erwartet, die sich auf die hinzuziehende bzw. ansässige Bevölkerung auswirken könnten. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Feuerwehr Großendorf“ wird der Umfang der Geräuschemissionen 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 Geräuschemissionen auf die hinzuziehende Bevölkerung durch den vorhandenen Verkehrslärm der Bahnlinie Braunschweig-Uelzen sowie der K 31 – Gifhorer Straße erwartet. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Am Holzplatz“ mit ÖBV, zugl. 1. Änderung „Am Triangler Kreisel“ wird der Umfang der Geräuschemissionen 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

Der Gemeinde sind in den geplanten Bereichen 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

### 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 m<sup>2</sup> 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 ÖPNV 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 Schulzentrum, 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](http://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.

### **LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst**

**- vom 14.02.19**

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen liegen folgende Erkenntnisse vor:

Empfehlung: Luftbildauswertung

*Luftbilder:* Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

*Luftbildauswertung:* Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

*Sondierung:* Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

*Räumung:* Die Fläche wurde nicht geräumt.

*Belastung:* Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

#### **Anmerkung:**

Zur beantragten Luftbildauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder für die neuen Bauflächen in den betroffenen Ortschaften Grußendorf, Neudorf-Platendorf und Triangel **keine** Kampfmittelbelastung vorliegt.

Es wurde folgender Hinweis gegeben: „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.“

Durch Aufnahme des Hinweises in die Begründung zum F-Plan wird dieser 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 übergeben 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 Grußendorf) 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, Grußendorf 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 vorbereiteten 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 Innen-

entwicklung 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 – Grußendorf:** 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 Grußendorf, 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 Langweg 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.

Feuerwehruzufahrten 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 benach-

barter 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 Triangler 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 Be-lange** 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 Umweltschadengesetz 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.

**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 sowie 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 eingegangen, 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 un bebauten 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 un bebauten 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 Umweltmerk-



malen 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 Geruchsmissionen 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 Geruchsmissionen liefert die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL), in der Immissionswerte als Maßstab zulässiger Geruchsmissionen 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 umgegangen 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 Bauleitplanungen erfolgt eine Abwägung unter Berücksichtigung der Wertigkeit des betroffenen Bodens 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 un bebauter 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.

## **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.

