

Entwurf der Begründung

zum Bebauungsplan „Feuerwehr Grußendorf“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Grußendorf, Landkreis Gifhorn

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Planungsanlass
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Geltungsbereich
 - 1.5 Rechtsverhältnisse
 - 1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
 - 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
 - 1.8 Ziel und Zweck der Planung
 - 1.9 Rechtsgrundlagen
- 2. Planinhalte**
 - 2.1 Erschließung
 - 2.2 Bauliche und sonstige Nutzung
 - 2.3 Ver- und Entsorgung
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 Kreisarchäologie
 - 2.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung
- 3. Flächenbilanz**
- 4. Kosten und Finanzierung**
- 5. Hinweise aus der Fachplanung**
- 6. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**
- 7. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)**
- 8. Umweltbericht**
 - 8.1 Einleitung
- 9. Verfahrensvermerk**

1. Allgemeines

1.1 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 Schwerpunkorte für die Siedlungsentwicklung auszugestalten.

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

Die Ortschaft Grußendorf liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6) [Z]^{*}).

Die Ortslage wird im Norden 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 Hauptverkehrstraßen von regionaler Bedeutung (IV 1.4 (2) [Z]^{*}).

Das Plangebiet selbst liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]^{**} und III 3 (3) [G]^{**}). Im Süden schließt eine vorhandene Bebauung an.

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.

In der Gemeinde Sassenburg leben nach gemeindeeigener Zählung 12.460 Einwohner einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze, wobei 2.095 Einwohner auf die Ortschaft Grußendorf entfallen (Stand: 11/2018).

^{*} [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)

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

1.2 Planungsanlass

In Grußendorf ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Schaffung eines sog. „Ökokontos“ für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen geplant. Weiterhin besteht nach wie vor Bedarf nach geeigneten Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern.

Zur Umsetzung der Planungsziele werden ca. 1,2 ha bisher landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert werden.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg sind für den Bereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO) und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Festplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) dargestellt.

Im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird die Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, damit das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingehalten wird.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst Flächen in Nordosten der Ortslage Grußendorf. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.5 Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind.

1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Lärm (geplanter Feuerwehrstandort)

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die schalltechnischen Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet ermittelt und beurteilt werden. Hinsichtlich der geplanten bzw. angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen sind daher die Geräusche durch zukünftig mögliche Nutzungen der Feuerwehr zu untersuchen. Mit dieser Untersuchung wurde die DE-KRA Automobil GmbH, Hamburg, beauftragt. Das Untersuchungsergebnis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

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. Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

1.8 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Gemeinde Sassenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, einer Wohnbaufläche sowie eines sog. „Ökokontos“ für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke und
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

zu regeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB – Planungserfordernis).

1.9 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereichs erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BaunVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

Eine Anbindung ist über die Straße „Eichenweg“, die in die Bromer Straße – L 289 einmündet, gewährleistet. Notwendige Stellplätze nach der Niedersächsischen (NBauO) sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Grundlage der angestrebten Nutzung werden Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Zulässig ist die Errichtung einer Fahrzeughalle für die Feuerwehr mit Geräteräumen, Sozialräumen sowie Schulungs- und Seminarräumen. Auf die Festset-

zung einer überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf das Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet, um den wirtschaftlichen und funktionellen Anforderungen zu entsprechen.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Hinblick auf die in den angrenzenden Bereichen bereits vorhandenen Nutzungen als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 - BauNVO) ausgewiesen. Diese Nutzungsart ist für das Wohnen im ländlich geprägten Raum am besten geeignet.

Im Sinne einer ortsüblichen Bauweise und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung der eingeschossigen, offenen Bauweise und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Mit der Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung soll eine energie- und baugrundsparende Gebäudeart ermöglicht werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestands und des Umfelds, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Gartenbaubetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung größere Flächen, als sie die dichte Baustruktur anbieten kann. Tankstellen stehen den Verkehrsbelangen entgegen.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt, so dass auch für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) und Garagen sowie Stellplätze (§ 12 BauNVO) ausreichend Platz innerhalb der überbaubaren Flächen vorhanden ist. Es wird eine Regelung dahin gehend im Bebauungsplan getroffen, dass diese baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Davon ausgenommen werden lediglich Grundstückseinfriedungen.

Die festgesetzten Werte entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

Zur Begrenzung der Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen wird die Breite der Grundstückszufahrten festgesetzt.

Für den Ausgleich des durch die geplanten Maßnahmen bedingten Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Nordteil des Plangebiets eine etwa 6.000 m² große Fläche zur Verfügung gestellt. Der Flächenwert, der nach Umsetzung aller Vorhabensteile höher liegt als gegenwärtig, steht als Ökokonto für weitere noch durchzuführende Baumaßnahmen zur Verfügung

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die

Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

Neben der abhängigen Löschwasserversorgung gehört auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen).

Auflagen sind ggf. in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von 3,0 m vorgesehen werden.

Im Bereich der Gemeinde Sassenburg besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblatts A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

2.4 Altlasten

Es sind keine Kampfmittel (Grananten, Panzerfäuste, Minen etc.) im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung des Plangebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

2.5 Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich 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).

2.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

2.6.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Da im Sinne von § 21 BNatSchG auf Grund der B-Planaufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde ein Fachbüro mit der Erarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsabschätzung beauftragt, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung und der Artenschutzbelange nach dem Bundesnaturschutzgesetz dargestellt werden.

Nach Vorliegen des Fachgutachtens wird die Begründung im laufenden Planverfahren entsprechend aktualisiert und ergänzt.

3. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 1,35 ha	100 %
Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	ca. 0,35 ha	25,9 %
Wohnbaufläche	ca. 0,23 ha	17,0 %
Verkehrsfläche		
- vorhanden	ca. 0,15 ha	11,1 %
- geplant	ca. 0,02 ha	1,5 %
Kompensationsfläche	ca. 0,60 ha	44,5 %

4. Kosten der Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahmen im öffentlichen Bereich ist durch den Haushaltsplan der Gemeinde abgesichert.

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Wird im laufenden Verfahren ergänzt.

6. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Wird im laufenden Verfahren ergänzt.

7. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Nach den gesetzlichen Vorgaben (NBauO) kann für die Gestaltung baulicher Anlagen ein Rahmen gesetzt werden. Diese gesetzliche Möglichkeit wird genutzt, um die boden- und planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes zu ergänzen. Es werden Festsetzungen für die Anzahl der Stellplätze getroffen. Auf diese Weise soll erreicht werden, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden, um Verkehrsflächen durch parkende Fahrzeuge zu entlasten.

Ordnungswidrigkeiten

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Durch Neuordnung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist die Erschließung eines Baugebietes geplant. Das geplante Baugebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage von Grußendorf und

schließt an eine südlich angrenzende bestehende Bebauung an. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Da im Sinne von § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf Grund der B-Planaufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde das Büro Biodata, Braunschweig, mit der Erarbeitung einer naturschutzfachlichen Eingriffsabschätzung beauftragt, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG und der Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG dargestellt werden.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nach Vorliegen der Umweltprüfung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergänzt.

9. Verfahrensvermerk

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

Sassenburg, den

Siegel

Arms
Bürgermeister