

Entwurf der Begründung

zum Bebauungsplan „Zum Holzplatz“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), zugleich 1. Änderung „Am Trianglerer Kreisel“ der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Triangel, 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
 - 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 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 Ortschaft Neudorf-Platendorf, in der 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 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.

In der Gemeinde Sassenburg leben nach gemeindeeigener Zählung mit Stand 11/2018 12.460 Einwohner einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze, wobei 2.102 Einwohner auf die Ortschaft Triangel entfallen.

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

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

1.2 Planungsanlass

Ein Catering-Betrieb ist an die Gemeinde Sassenburg mit dem Wunsch herangetreten, in der Ortschaft Triangel einen neuen Betrieb bauen zu können. In einem Teilbereich ist die Realisierung einer Wohnanlage für „altersgerechtes Wohnen“ geplant. Weiterhin besteht nach wie vor Bedarf nach geeigneten Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs.

Zur Umsetzung der Planungsziele entsteht auf bisher landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzten Flächen ein Baugebiet von ca. 2,5 ha.

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 Entwidmungsverfahren nicht abgeschlossen ist, wird dieser Teilbereich erst nach Abschluss des Entwidmungsverfahrens in Kraft gesetzt.

In die Planung werden Teilflächen aus dem B-Plan „Am Triangler Kreisel“ aufgenommen, bei denen die seinerzeit getroffenen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Planungszielen entsprechen. Hierbei handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die zur Erschließung der neuen Bauflächen erforderlich ist sowie um die Erhöhung der Geschossigkeit auf II-Vollgeschosse im Bereich der mit MI-2 bezeichneten Fläche.

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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch – BauGB).

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).

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg sind für den Bereich, für den der Bebauungsplan ein „Dorfgebiet“ gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorsieht, Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Flächen für die Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes sind als Bahnanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

Damit die Gemeinde Sassenburg das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

1.4 Geltungsbereich

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

1.5 Rechtsverhältnisse

Für neue Bauflächen besteht bisher 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

Immissionen

Östlich des Plangebietes verläuft die Gifhorner Straße – K 31 und westlich die Bahnlinie Braunschweig – Uelzen. Im Süden schließt mit dem B-Plan „Am Triangler Kreisel“ eine Sonderbaufläche für den Einzelhandel an. Neu geplant wird die Ansiedlung eines Catering-Betriebes im Plangebiet. Je nach Abstand und Intensität können Lärmimmissionen auftreten.

Um den Nachweis erbringen zu können, dass durch die vorhandenen und geplanten Lärmquellen keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu erwarten sind, wurde die DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung 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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll erreicht werden, dass ein nicht wesentlicher störender Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Ansiedlung erhält und der Druck der Bauland suchenden Bevölkerung gemildert, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigen-tumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Mit der Verlegung des Bahn-Haltepunktes ist die Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes erforderlich. Seitens der DB ist das Entwicklungsverfahren der Eisenbahnflächen durchzuführen. Durch Aufnahme von Teilflächen aus dem B-Plan „Am Triangler Kreisel“ werden diese dem tatsächlichen Bedarf angepasst.

Ein Ersatz für den Eingriff in vorhandene Biotopbestände wird auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes angestrebt, da eine Kompensation innerhalb des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht wenig sinnvoll ist.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich insbesondere

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

zu regeln.

1.9 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches 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

2.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Um die Anbindung des Baugebietes über die Gifhorner Straße – K 31 zu gewährleisten, wird der „Platendorfer Brückgraben“, der parallel im Osten zum Baugebiet verläuft, überbrückt.

Über den Bau und die Unterhaltung der Brücke ist zwischen der Gemeinde Sassenburg und dem Landkreis Gifhorn eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.

2.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsflächen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RAST 06) ausgebildet werden. Die Straßen haben Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut, so dass sie durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar sind. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Rückwärtig zu erschließende Grundstücke werden über private Zufahrten, die durch Baulasten, dingliche Dienstbarkeiten bzw. Miteigentumsanteile gesichert werden, verkehrlich angebunden.

Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist sichergestellt, dass die Möglichkeit der Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum stattfinden kann. Die vorgesehenen Maßnahmen ermöglichen die Entstehung eines Baugebietes, das ein ruhiges Wohnen in ansprechender Umgebung gewährleistet und das eine positive Auswirkung für das gesamte Wohnumfeld ausübt. Alle neu geplanten Baugrundstücke können über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungseinrichtungen in das gemeindliche Straßennetz eingebunden werden.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden keine ausgewiesenen Stellplatzflächen vorgesehen. Da dieses Baugebiet eine relativ ruhige Lage mit reinen Anliegerstraßen erhält, kann der öffentliche, ruhende Verkehr (z.B. Taxifahrer, Ärzte und dergl.) auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewickelt werden. Dies ist ohnehin nur für kurzfristiges Parken erforderlich. Die Bauherren haben die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, dass das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich.

Für die neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt die Widmung mit der Verkehrsübergabe gem. § 6 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Gleichzeitig werden die Straßengruppen und eventuelle Beschränkungen festgelegt. Der Zeitpunkt der Verkehrsübergabe (ein-

schl. Straßengruppe und Beschränkung) wird öffentlich bekannt gemacht und wird einen Hinweis auf die zu Grunde liegende Anordnung enthalten.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien aller Erschließungseinrichtungen sind so ausgelegt, dass das Baugebiet ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden kann. Das Befahren für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge ist jederzeit möglich.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

In dem Teilbereich des B-Plans mit der Festsetzung als Dorfgebiet (MDe1) soll über den B-Plan die Schaffung einer Wohnanlage mit Gebäuden für altersgerechtes Wohnen o.ä. ermöglicht werden. Angestrebt wird die Schaffung rechtsverbindlicher Voraussetzungen mit dem Ziel, altersgerechtes Wohnen zu fördern. Auf „kleinen“ Grundstücken sollen Wohnungen für ein selbstbestimmtes und barrierefreies Wohnen, insbesondere für Senioren, realisiert werden können. Um die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme und besondere Wohnform gewährleisten zu können, werden Grundstücksgrößen von 400 m², eine Grundfläche von max. 100 m², die I-geschossige Bauweise sowie Firsthöhen von max. 6,5 m festgesetzt.

Um den Druck nach Mietwohnungen zu mildern und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt in einem Teilbereich (MDe2) die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise. Um die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme gewährleisten zu können, wird eine GRZ von 0,6 und die abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der Zulässigkeit von Hausgruppen soll eine Energie und Baugrund sparende Gebäudeart ermöglicht werden.

Die Ausweisung als Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) wird mit der Berücksichtigung der baulichen Nutzung im Bestand begründet. Dieser Gebietstyp ermöglicht ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe. Er spiegelt die Vielfalt des dörflichen Lebens wider und nimmt auf die Belange der in der näheren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht.

In dem Teilbereich des B-Plans mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI1) ist der Bau eines Catering-Betriebes geplant. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden die I-geschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4 für als geeignete Festsetzungen erachtet. Im Mischgebiet (MI2) wird zur Umsetzung geplanter Nutzungsabsichten die II-geschossige Bauweise gewählt. Die Festsetzung als Mischgebiet (MI1 und MI2) wird damit begründet, dass an dieser Stelle des B-Plans ein Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geplant ist.

Sowohl im MI-Gebiet als auch im MD-Gebiet nutzt die Gemeinde die Gliederungsmöglichkeit der BauNVO und schließt einzelne allgemein zulässige Nutzungen aus. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen entweder nicht den beabsichtigten Nutzungszwecken in den unterschiedlichen Gebietstypen oder sind mittlerweile „überholt“ und besitzen einen ganz anderen Stellenwert hinsichtlich Art und Umfang und damit auch dem Störpotenzial als bei der ursprünglichen Gesetzgebung. Der Gebietscharakter des Mischgebiets und des Dorfgebiets bleibt aber durch diese Gliederung gewahrt.

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

Mit der Verlegung des Bahn-Haltepunktes Triangel ist die Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes verbunden. Entsprechend werden als beabsichtigte Nutzung Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr wie Straßen und Parkflächen festgesetzt.

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

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, 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.

2.3.1 Trinkwasser

Die Frischwasserversorgung wird im Rahmen einer Fortführung der in der Umgebung vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet.

2.3.2 Abwasser

Die häuslichen Abwässer werden über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal der zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt und dort gereinigt.

2.3.3 Löschwasser

In den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Trinkwasserleitungen müssen in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt werden. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Baugrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Werden größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweise:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Sollten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenbereich vorgesehen werden, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 u. ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.3.4 Oberflächenwasser

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wurde die Ingenieurgesellschaft Heidt & Peters mbH, Celle, mit der Erarbeitung eines Konzepts zur Oberflächenentwässerung beauftragt.

Das Untersuchungsergebnis fließt im weiteren Planverfahren in die Begründung zum B-Plan ein.

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

2.3.5 Abfallbeseitigung

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

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, so die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder –säcke einzurichten.

2.4 Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist der Gemeinde nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) 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

Auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Erschließung eines neuen Baugebietes im Osten der Ortslage von Triangel geplant. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

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.	3,26 ha	100 %
Bauflächen	ca.	2,34 ha	71,8 %
Verkehrsflächen - vorhanden - geplant	ca. ca.	0,14 ha 0,63 ha	23,6%
Gräben	ca.	0,15 ha	4,6 %

4. Kosten und Finanzierung

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten trägt üblicherweise die Gemeinde. Für den Fall, dass ein Erschließungsträger die Flächen erschließt, übernimmt dieser alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten.

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Wird im laufenden Verfahren ergänzt.

6. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Wird ggf. 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten der Ortslage von Triangel neu geordnet.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar und wird entsprechend der Neuausweisung eines Baugebietes angepasst.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich. Im Zuge der Umweltprüfung werden die Belange des Umweltschutzes nach dem EAG Bau in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag untersucht und bewertet. Im Bebauungsplan wird auf die Belange mit entsprechenden Festsetzungen reagiert.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig (RROP 2008), des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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