ENTWURF

Begründung

zum Bebauungsplan „Im Dorfe-Neufassung“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV), 2. Änderung
Gemeinde Sassenburg OS Grußendorf

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) -

---

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
- 1.01 Planungsanlass
- 1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.03 beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB
- 1.04 Geltungsbereich
- 1.05 Rechtsgrundlagen
- 1.06 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

2. Planinhalte
- 2.01 Erschließung
- 2.02 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.03 Ver- und Entsorgung
- 2.04 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- 2.05 Altlasten
- 2.06 Kreisarchäologie

3. Örtliche Bauvorschriften

4. Kosten und Finanzierung

5. Hinweise aus Sicht der Fachplanung

6. Verfahrensvermerk

CGP Bauleitplanung GmbH i.Abw., Nelkenweg 9, 29392 Wesendorf

1. Allgemeines

1.01 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Im Dorfe – Neufassung“ mit ÖBV, in Kraft seit 28.04.1995, sind u.a. Wohnbauflächen sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.
Die getroffenen Festsetzungen stehen jedoch den beabsichtigten Planungen entgegen.

Fläche I
Auf den Wohnbauflächen wurden bisher keine Bauvorhaben umgesetzt. Dabei handelt es sich um großzügig geschnittene Grundstücke, auf denen durch die Festsetzung von Baugrenzen in nur einem untergeordneten Teil eine Bebauung möglich ist.

Mit der vorliegenden Planung wird die Möglichkeit eröffnet, Wohnraum für in der Gemeinde dingend benötigte Mietwohnungen u.a. durch den Bau einer Wohnanlage mit Gebäuden für altersgerechtes Wohnen zu schaffen.

Außerdem reicht die seinerzeit im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten aufgrund gesetzlicher Erfordernisse und gestiegener Nachfragen nach Kindergartenplätzen mittel- bis langfristig nicht aus, so dass weitere Flächen planungsrechtlich vorbereitet werden müssen.

Aufgenommen in die aktuelle Planung wird auch eine in der ursprünglichen Planung festgesetzte öffentliche Grünfläche – Parkanlage. Diese Fläche wird als öffentliche Parkfläche für Besucher und Nutzer des Kindergartens benötigt.

Fläche II
In einem bisher als öffentliche Grünflächen – Parkanlage festgesetzten Teilbereich ist neben einer Arztpraxis auch Wohnraum geplant. Ergänzend dazu sollen die übrigen Flächen zukünftig als öffentliche Parkplätze genutzt werden können..

Zur Umsetzung der Planung werden die seinerzeit getroffenen Festsetzungen durch die Änderung des Bebauungsplans an die veränderten Bedingungen angepasst.

Alle übrigen im Bebauungsplan „Im Dorfe-Neufassung“ mit ÖBV getroffenen Festsetzungen werden für den Bereich der 2. Änderung übernommen.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Gemeinde den Bebauungsplan.

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

Der Bebauungsplan „Im Dorfe-Neufassung“ mit ÖBV, 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.20 – BGBl. I S. 1728), aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundfläche der neuen Bauflächen beträgt ca. 6.980 m² und liegt damit deutlich unter der maximal zulässigen Obergrenze von 20.000 m²;
- eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, das das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.

1.02 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) der Gemeinde Sassenburg sind in dem Bereich, der im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet erfasst, Wohnbauflächen (W - § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.
Für den Bereich der Kindergartenerweiterung weicht die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Ebenso für den Bereich der geplanten Arztpraxis mit Wohnraum sowie den öffentlichen Parkplätzen. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.03 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Zur zeitnahen Schaffung von Baurechten in bestehenden Siedlungsbereichen hat der Gesetzgeber durch die Gesetzesnovelle vom 01.01.2007, i.d. z.Zt. geltenden Fassung, den Gemeinden das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen an die Hand gegeben. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen angewendet werden, deren städtebauliche Zielsetzung in der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung besteht. Sein Geltungsbereich muss überwiegend Bereiche erfassen, die

- im Zusammenhang des bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB liegen;
- brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfassen;
- innerhalb eines B-Plans im Siedlungsbereich liegen.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m² nicht überschreitet, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² groß sein kann, wenn auf Grundlage einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine Umweltauswirkungen hat.

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Planung ist eine Nachverdichtung innerhalb des Bebauungsplanes „Im Dorfe-Neufassung“ mit ÖBV durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten. Durch diese Nachverdichtung wird dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,31 ha. Anteilmäßig entstehen rd. 11.400 m² neue Bauflächen sowie ca. 1.000 m² neue Parkflächen mit einer Grundfläche von rd. 6.980 m².
Zu berücksichtigen ist die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang festgesetzte Grundfläche durch den Bebauungsplan „Feuerwehr Grußendorf“. Hier entstehen rd. 2.300 m² neue Bauflächen mit einer Grundfläche von rd. 690 m².

Zusammen ergibt das eine Grundfläche von rd. 7.670 m², die unter der für das beschleunigte Verfahren zulässigen Grundfläche von 20.000 m² liegt. Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Erforderlichkeit eines Ausgleichsnachweises im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz als auch die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

1.04 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.05 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.

1.06 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

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 gilt auch für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die in Zukunft wieder landwirtschaftlich genutzt werden könnten.
Die Grundstücke sind 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.

2. Planinhalte

2.01 Erschließung

Fläche I
Sämtliche Erschließungsmaßnahmen werden von einem Erschließungsträger / Vorhabenträger ausgeführt. Die Anbindung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die in die Steingartenstraße mündet.

Die private Verkehrsfläche wird durch Baulasten, dingliche Dienstbarkeiten bzw. Miteigentumsanteile gesichert.

Die Trassenbreiten bzw. die Radien der Erschließungseinrichtungen sind so auszulegen, dass die neuen Bauflächen ordnungsgemäß an das gemeindliche Verkehrsnetz angeschlossen werden können.

Notwendige Stellplätze nach der NBauO haben die Bauherren auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

Fläche II
Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen Lindenstraße und Langeweg. Die Einbindung in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Notwendige Stellplätze nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) haben die Bauherren auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

2.02 Bauliche und sonstige Nutzung

Art sowie Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der vorhandenen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Im Sinne einer ortsüblichen Bauweise und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) die Festsetzung der eingeschossigen, offenen Bauweise und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4.
In einem Teilbereich soll die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden für altengerechtes Wohnen o.ä. eröffnet werden. Um die hierfür erforderliche Flächeninanspruchnahme gewährleisten zu können, wird eine II-geschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Mit der Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung sowie Hausgruppen soll eine energie- und baugrundsparende Gebäudeart ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe soll erreicht werden, dass der vorhandene Gebietscharakter durch die gewählte Bauweise nicht störend beeinflusst wird.

In der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) wird die II-geschossige und die abweichende Bauweise festgesetzt, um den kindergärtnerischen und weiteren damit in Zusammenhang stehenden, zulässigen Einrichtungen einen Entwicklungsspielraum zu geben, der den wirtschaftlichen und funktionellen Anforderungen entspricht.

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

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt.

2.03 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes – Fläche I (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch durch einen Erschließungsträger / Vorhabenträger in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes – Fläche II (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.

Innerhalb des Plangebietes - Fläche II verlaufen Leitungen örtlicher Versorgungsträger, für die im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger vorgesehen ist. Dieses Leitungsrecht wird durch Baulast bzw. dingliche Dienstbarkeit gesichert. Eine Überbauung des Leitungsrechtes bedarf der Zustimmung durch den Begünstigten.

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).

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Allgemeine Wohngebiet im Bereich der eingeschossigen Bauweise mit min. 48 m³/h für zwei Stunden und im Bereich der zweigeschossigen Bauweise mit mind. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. 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 weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

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.

2.04 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (s. Pkt. 1.03), somit wird auf den Umweltbericht gem. § 2 a BauGB verzichtet.

Durch bauliche Anlagen geprägte Biotope brauchen daher im Folgenden nicht weiter betrachtet werden, auch da bei ihnen Veränderungen in aller Regel nicht unter den Eingriffstatbestand nach dem BNatSchG fallen.

Da die in § 1 a Abs. 2 BauGB genannten umweltschützenden Belange in die Abwägung einzustellen sind, wird nachfolgend eine Beschreibung der relevanten umweltbezogenen Belange vorgenommen.

- **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht (insbesondere §§ 22 – 30 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) geschützten Bereich noch grenzt ein solcher direkt an. Biotope, die dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz unterliegen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- **Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Bebauungsplanes nicht frei von Vorbelastungen. Das hydraulische System ist infolge Oberflächenversiegelung, Entwässerung und andere Einflüsse. nachhaltig verändert.

- **Boden und Geologie**

Durch Oberflächenversiegelung und Überbauung sowie sonstigen Bodenab- und Auftrag ist der Boden auf bebauten Grundstücken nachhaltig verändert; in der Regel ist eine vollständige Zerstörung des Bodentyps anzunehmen. Im Bereich der Gärten können nutzungsbedingte Bodenveränderungen gleichfalls nicht ausgeschlossen werden; der Bodentyp dürfte auf diesen Flächen einem Hortosol nahe stehen.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen für den betrachteten Bereich nicht vor. Das Planungsgebiet oder unmittelbar angrenzende Bereiche sind nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

- **Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist in allen Teilen eine deutliche anthropogene Überformung auf. Natürliche Landschaftselemente fehlen völlig. Die natürlicherweise geringe landschaftliche Vielfalt ist durch bestehende Nutzungen reduziert.

Erlebbare natürliche oder naturnahe Ausprägungen von Natur und Landschaft finden sich im Planungsgebiet nicht; die Natürlichkeit ist sehr stark herabgesetzt. Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung ist im betrachteten Landschaftsausschnitt nicht erkennbar; ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte wird kaum augenfällig.

- **Artenschutzrelevante Pflanzenarten**

Entsprechend der Nutzungssituation zeigt sich das Plangebiet als floristisch verarmt. Flächen mit natürlich aufkommendem Bewuchs sind nur noch in geringer Zahl und Ausdehnung vorhanden, weisen z.T. merkliche anthropogene Störungen auf.

Bestände gesetzlich geschützter bzw. landesweit bestandsbedrohter Farn- und Blütenpflanzen sind vor allem wegen der vorhandenen Nutzungssituation wenig wahrscheinlich.

- **Artenschutzrelevante Tierarten**

Da eine systematische Untersuchung der Gebietsfauna nicht erfolgt ist, können die nachstehenden Ausführungen nur einen groben Anhalt über die Bedeutung des Plangebietes für solche Tierarten haben, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen.

Konkrete Nachweise gesetzlich geschützter Tierarten einschließlich ihrer dauerhaft genutzten Lebensstätten liegen au dem Plangebiet nicht vor. Das Lebensraumpotential ist entsprechend der Biotopausstattung und Nutzungssituation insgesamt als wenig günstig einzustufen, speziell für Arten mit höheren Ansprüchen an ihr Habitat.

- **Eingriff in Natur und Landschaft - Ausgleich**

Das als Geltungsbereich für den Bebauungsplan abgegrenzte Gebiet befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht (insbesondere §§ 22 – 30 BNatSchG) geschützten Bereich. Biotope, die dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz (§ 30 BNatSchG, § 22 NAGBNatSchG) unterliegen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits teilweise mit Gebäuden und den dazugehörenden Nebenanlagen bebaut. Durch die vorliegende Planung können auf bisher ungenutzten Flächen weitere Versiegelungen erfolgen.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt im vorliegenden Fall (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Die Eingriffsregelung ist bei Vorhaben unter 20.000 m² Grundfläche auch bei objektiv vorliegenden Eingriffen in Natur und Landschaft nicht anzuwenden.

2.05 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet (Fläche I und II) bekannt. Außerdem ist 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.

2.06 Kreisarchäologie

Der Gemeinde sind in den Planbereichen 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).

3. Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden die mit dem Bebauungsplan „Im Dorfe - Neufassung“ erlassenen örtlichen Bauvorschriften für den mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfassten Plangeltungsbereich teilweise übernommen. Hierbei handelt es sich um die Vorschriften zu Dächern und Einfriedungen.

Ergänzend zu den boden- und planungsrechtlichen Zielen des Bebauungsplanes werden Vorgaben zur 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.

Eine Regelung über die Materialwahl zur Gestaltung der Vorgärten sowie die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung alternativer Energie z.B. durch Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen wird aus ökologischen Gründen für erforderlich angesehen.

Der Paragraph über die Ordnungswidrigkeiten wird durch die NBauO begründet

4. Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung der Vorhaben im Zusammenhang stehenden Kosten werden von dem jeweiligen Erschließungsträger / Vorhabenträger getragen. Die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

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

5. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Verfahrensvermerk

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

Sassenburg, den

(Siegel)

Arms
Bürgermeister