Entwurf der Begründung

zum Bebauungsplan „Rohrwiesen II“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. Plandarstellung

4. Flächenbilanz

5. Nachrichtliche Übernahmen

6. Kosten und Finanzierung

7. Hinweise aus der Fachplanung

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

9. Umweltbericht
9.1 Einleitung

10. Verfahrensvermerk

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

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 Triangel, in dem 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.

Die im Westen der Ortslage verlaufende Bahnlinie ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) und Haltepunkt (IV 1.3 (2) [Z]*) dargestellt.

Die Ortslage wird im Osten und Norden 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 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]** und III 3 (3) [G]**).

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.

Für den Bereich des Plangebietes und dessen direkten Umgebung sind keine besonderen zeichnerischen Darstellungen enthalten (Siedlungsflächen). Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand. Einen städtebaulichen Schwerpunkt bildet die gewerbliche Wirtschaft. Der Ort hat sich aufgrund von umfangreichen Gewerbeansiedlungen zum städtebaulichen Schwerpunkt im Gemeindegebiet entwickelt.

In der Gemeinde Sassenburg leben nach gemeindeeigener Zählung mit Stand 04/20 12.677 Einwohner einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze, wobei 2.109 Einwohner (2.022 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 87 Einwohner mit Nebenwohnsitz) 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

In der Gemeinde Sassenburg ist die Nachfrage von ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben nach geeigneten Flächen nach wie vor groß.
In der Ortschaft Triangel konnte mit der Realisierung des Solarparks und der Ausweisung von Gewerbeflächen nur ein Teil des Bedarfs gedeckt werden. Die Gemeinde sieht es daher als erforderlich an, weitere Gewerbeflächen vorzuhalten. So sollen mit dem Bebauungsplan „Rohrwiesen II“ weitere ca. 25,8 ha Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Mit der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen wird der Ort als Schwerpunkt für gewerbliche Ansiedlungen gestärkt und zukunftsorientiert ausgerichtet.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden.
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 in einem Teilbereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, Flächen für Immissionsschutzanlagen und Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB) dargestellt. Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Die Gemeinde führt daher das Verfahren zur Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch (§ 8 Abs. 3 BauGB). Damit ist sicher gestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

1.4 Geltungsbereich

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

1.5 Rechtsverhältnisse

Für die 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss wegen möglicher Torfvorkommen mit ungünstigen Baugrundverhältnissen gerechnet werden. Ein entsprechender Hinweis ist auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes enthalten.

1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Lärm
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Um den Nachweis ihrer gesetzlichen Verpflichtung erbringen zu können, wurde ein Fachbüro mit der Ermittlung und Beurteilung von Geräuschimmissionen beauftragt. Das Ergebnis wird im weiteren Bauleitplanverfahren 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

In Anbetracht der sich in der Vergangenheit entwickelten Situation und auch aufgrund von konkreten Nachfragen ansiedlungswilliger Gewerbetreibender sollen weitere Gewerbebetriebe zugelassen werden, die nicht erheblich belästigend sind.

Auch sollen die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber in den durch die vorliegende Planung erfassten Bereichen künftig ausgeschlossen sein. Begründet wird das damit, dass diese Nutzung nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet entspricht.

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 (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

2.1.1 Äußere Verkehrserschließung
Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die „Fehringstraße“, die in die Kreisstraße 93 einmündet. Über die K 93 ist eine Verbindung zur L 289 im Bereich Westerbeck und von dort an die Bundesstraße B 188 gegeben.
Eine Anbindung an die „Ludwig-Jahn-Straße“ ist ausschließlich als Notein- und -ausfahrt für Rettungsfahrzeuge etc. gedacht.

2.1.2 Innere Verkehrserschließung
Für einen Teilbereich des Plangebietes soll die innere Erschließung über eine Straße gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RAST 06) gesichert werden.

Für die östlich an die geplante Erschließungsstraße anschließenden Gewerbeflächen wird auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet, um den zukünftig anzusiedelnden Betrieben im Rahmen ihrer betrieblichen Organisationserfordernisse einen ausreichenden Entwicklungsspielraum einzuräumen.

Die Bauherren haben die nach der 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.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Grundlage der angestrebten Nutzung weist die Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Triangel die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) aus.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der in den vorangegangen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen übernommen. So sollen Bestand und Planung zu einem harmonischen Ganzen zusammengeführt werden.

Die Gemeinde nutzt die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für neue Bauvorhaben aus. Die ausgeschlossene Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich.

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

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 durch den Wasserverband Gifhorn im Rahmen einer Fortführung der in der Umgebung vorhandenen Leitungsnetze gewährleistet.

2.3.2 Abwasser

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

2.3.3 Löschwasser

Die in den Verkehrsflächen zu verlegenden Trinkwasserleitungen werden in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt. Für den vorbeugenden Brandschutz ist es notwendig, ausreichend Hydranten vorzusehen. Die Abstände zwischen den Hydranten sind so zu wählen, dass in einer ausreichenden Entfernung zu jedem Baugrundstück ein Hydrant vorhanden ist. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist der Gemeindebrandmeister sowie der Brandschutzprüfer des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihnen herzustellen.

Werden größere Objekte angesiedelt, 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 ein Fachbüro mit der Erarbeitung eines Konzeptes zur Oberflächenentwässerung beauftragt.
Das Untersuchungsergebnis wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

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. Standorte für Müllcontainer sind so zu wählen, dass die Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können.

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

Die Gemeinde Sassenburg plant in der Ortschaft Triangel die Ausweitung neuer Bauflächen. Sie befinden sich im Nordosten der Ortslage und schließen an den bestehenden Industriepark Triangel an. 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 einer naturschutzfachlichen Eingriffsabschätzung beauftragt, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung und der Artenschutzbelange nach dem Bundesnaturschutzgesetz dargestellt werden.

Nach Vorliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsabschätzung fließen die Ergebnisse in die weitere Planung ein.

3. Plandarstellung

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 (PlanzVO) – zugrunde.

4. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 27,9 ha	100 %
Gewerbliche Bauflächen	ca. 19,1 ha	68,5%
Verkehrsflächen, geplant	ca. 1,2 ha	4,3 %
Fläche für Wald, vorhanden	ca. 2,1 ha	7,5%
Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich	ca. 5,5 ha	19,7 %

5. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan entsprechen denen im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Sie dienen dazu darauf aufmerksam zu machen, dass die Nutzung bestimmter Flächen durch die Überlagerung mit anderen Planungen beschränkt sein kann.

6. Kosten und Finanzierung

Zur Zeit sind keine Maßnahmen erkennbar, die von der Gemeinde im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt werden müssten, da diese zukünftig von Investoren realisiert werden. Sollten zukünftig Kosten entstehen, werden diese nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben.

7. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Wird im laufenden Planverfahren ergänzt.

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Wird im laufenden Planverfahren ergänzt.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen im Nordosten der Ortslage von Triangel neu geordnet.

Der Flächennutzungsplan stellt für einen Teilbereich Flächen für Immissionsschutzanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft und Wald dar. Er wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

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. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Sobald das Fachgutachten vorliegt, werden die Ergebnisse im weiteren Verfahren beachtet.

10. 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