

Entwurf der Begründung

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg in der Ortschaft Triangel

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines

- 1.01 Vorbemerkung
- 1.02 Rechtsgrundlage
- 1.03 Geltungsbereich
- 1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 6. 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

- 11.1 Einleitung

12.0 Verfahrensvermerk

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 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.

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 Schwerpunktorde für die Siedlungsentwicklung auszugestalten.

Die Ortslage wird im Südosten 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.

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

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)

1.02 Rechtsgrundlage

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der durch die 6. Änderung erfasste Bereich als Fläche für Immissionsschutzanlagen und als Fläche für Wald dargestellt. Die Darstellung als Fläche für Immissionsschutzanlagen stimmt jedoch nicht mit der beabsichtigten Nutzung überein. Durch die Neuordnung einer Teilfläche sollen Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) geschaffen werden.

Hierfür ist es erforderlich, die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Geltungsbereich

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfasst einen Teilbereich in der Ortschaft Triangel. Der genaue Geltungsbereich ist aus den anliegenden Planunterlagen ersichtlich.

1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Ortschaft Triangel ist die Nachfrage von ansiedlungswilligen Firmen nach Gewerbeflächen ungebrochen. Mit der Realisierung des Solarparks und der Ausweisung von Gewerbeflächen konnte nur ein Teil des Bedarfs gedeckt werden. Die Gemeinde sieht es als erforderlich an, weitere Gewerbeflächen vorzuhalten, um den Ort als Schwerpunkt für gewerbliche Ansiedlungen zu stärken und zukunftsorientiert auszurichten.

Durch die vorliegende Planung sollen weitere ca. 25,8 ha Gewerbeflächen vorbereitet werden.

1.1 Inhalt der Planänderung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Gemeinde Sassenburg für ihre Ortschaft Triangel die Möglichkeit zur Ausweisung weiterer Gewerbeflächen vor. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

2.0 Flächennachweis

Die Gesamtgröße der zu beplanenden Fläche beträgt ca. 27,9 ha.

3.0 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung 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 ein Fachbüro werden Möglichkeiten zur ordnungsgemäßen Abführung des Oberflächenwassers untersucht. Das Ergebnis des Entwässerungskonzeptes fließt in die nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne ein. Daher wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf detaillierte Aussagen zum Verbleib des Oberflächenwassers verzichtet.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander 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.

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

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.

5.0 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Baugebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung des Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen umgehend zu benachrichtigen.

6.0 Immissionsschutz

Um ausschließen zu können, dass durch die geplanten Einrichtungen zusätzliche Emissionen für die bestehende Wohnbebauung ausgehen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen schalltechnische Untersuchungen vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse wurden dort 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 dem geplanten Bereich 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

Vorbemerkungen

Durch die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans werden auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen künftig Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit dem Eingriff in Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Ausgleich verbunden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Umbau und Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie durch die Versiegelung werden voraussichtlich im Plangebiet kompensierbar sein. Sollte dies nicht möglich sein, sind externe Ausgleichsflächen heranzuziehen. Eine genaue Zuordnung von Eingriff zu Ausgleich soll jedoch im Zuge der in späteren Verfahren 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.

Fachplanungen

Für die bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtlich.

Als übergeordnete Fachplanung stehen das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP 2008), der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) zur Verfügung.

Mit einer Bestandsaufnahme und Erfassung der Biotoptypen wurde ein Fachbüro betraut. Das Ergebnis der Untersuchung wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

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

Wird im laufenden Verfahren ergänzt.

11.0 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes

Im Norden der Ortslage werden durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes neue Gewerbeflächen geplant. Entsprechend der angestrebten Nutzung werden die Flächen als Gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO vorgesehen.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Flächennutzungsplanverfahren ist für die bauliche Nutzung der bisher unbebauten 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. Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms, des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Gifhorn abgeleitet.

11.02 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Um den Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale beurteilen zu können, wurde ein Fachbüro mit diesen Arbeiten beauftragt. Im laufenden Planverfahren wird der Umweltbericht entsprechend ergänzt.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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