

Entwurf der Begründung

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sassenburg in den Ortschaften Grußendorf, Dannenbüttel, Neudorf-Platendorf und Triangel

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

1.02 Rechtsgrundlage

1.03 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung

1.04 Geltungsbereich

1.05 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 7. 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

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 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 Schwerpunktor-te 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 *Dannenbüttel* wird im Norden und Osten 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 aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]^{**} und III 3 (3) [G]^{**}).

Durch den Ort verläuft die B 188, die im RROP 2008 als Vorranggebiet für Verkehr - Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2) [Z]^{*)} dargestellt ist.

Im Süden wird der Ort begrenzt durch die Vorranggebiete Natura 2000 (III 1.3 (1) [Z]^{*)}, Wasserwirtschaft (III 2.5.2 (6) [Z]^{*)} und Natur- und Landschaft (III 1.4 (6)/(8) [Z]^{*)}.

Das direkte Plangebiet und dessen direkte Umgebung ist als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt.

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

Im Norden wird die Ortslage 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 Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung (IV 1.4 (2) [Z]^{*)}.

Die neuen Bauflächen, im zeichnerischen Teil des F-Plans mit Fläche 2 und Fläche 4 bezeichnet, liegen in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]^{**} und III 3 (3) [G]^{**}).

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

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

Die Ortslage von *Neudorf-Platendorf* wird 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 aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]** und III 3 (3) [G]**). Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird im Norden, Westen und Osten überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (6)/(8) [Z]*). Im Westen der Ortslage verläuft eine sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) mit zwei Haltepunkten (IV 1.3 (2) [Z]*). Die Plangebiete und ihre direkte Umgebung sind als vorhandener Siedlungsbereich bzw. als Bereich für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

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 Juni 2018 12.477 Einwohner einschließlich gemeldeter Nebenwohnsitze, wobei 1.684 Einwohner auf die Ortschaft Dannenbüttel, 2.116 Einwohner auf die Ortschaft Grußendorf, 2.768 Einwohner auf die Ortschaft Neudorf-Platendorf und 2.103 Einwohner auf die Ortschaft Triangel entfallen.

1.02 Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplanänderung liegt der Inhalt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 30.11.2011, zugrunde.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind für die durch die 7. Änderung erfassten Bereiche Darstellungen enthalten, die nicht mit der tatsächlichen bzw. beabsichtigten Nutzung übereinstimmen. Nähere Angaben zu den einzelnen Bereichen sind unter Punkt 1.1 – Inhalte der Planänderung enthalten.

Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die Bebauungspläne „Feuerwehr Grußendorf“ OS Grußendorf, „Neudorf-Platendorf – Mitte II“ OS Neudorf-Platendorf sowie „Zum Holzplatz“ OS Triangel (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Damit wird sichergestellt, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung

Als Standorte ohne zentralörtliche Bedeutung unterliegen die Ortschaften Grußendorf, Neudorf-Platendorf und Triangel der Eigenentwicklung. Für die Berechnung des Bauflächenbedarfs ist die aktuelle Bevölkerungszahl und der lt. RROP 2008 zugrunde zulegende Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohner für den Zeitraum von 15 Jahren maßgeblich. Nach eigener Zählung mit Stand 06/18 leben in Grußendorf 2.116 Einwohner (EW), in Neudorf-Platendorf 2.768 EW und in Triangel 2.103 EW. Weiterhin wird von einer Haushaltsgröße von 2,2 Personen ausgegangen, die eine WE bilden.

Daraus ergibt sich für einen 15-jährigen Planungszeitraum ein Flächenbedarf für Grußendorf von 111 WE (3,5 WE x 15 J x 2,116 EW), für Neudorf-Platendorf von 145 WE (3,5 WE x 15 J x 2,768 EW) und für Triangel von 110 WE (3,5 WE x 15 J x 2,103 EW).

Im ländlichen Raum ist eine Dichte von 13 WE pro ha Wohnbauland angemessen.

Flächenbedarf Grußendorf 111 WE: 13 WE pro ha Wohnbauland = 8,5 ha
 Flächenbedarf Neudorf-Platendorf 145 WE: 13 WE pro ha Wohnbauland = rd. 11,2 ha
 Flächenbedarf Triangel 110 WE: 13 WE pro ha Wohnbauland = rd. 8,5 ha
 Wohnbauland = Nettowohnbaufläche

Umgesetzt wurden durch verbindliche Bauleitplanungen

in Grußendorf

„Am Walde“, II. BA in 2013 rd. 2,8 ha
 verbleiben für weitere Wohnbauflächen **rd. 5,7 ha**

in Neudorf-Platendorf

„Neudorf-Platendorf – Mitte I“ in 2016 rd. 1,1 ha
 Verbleiben für weitere Wohnbauflächen **rd. 10,1 ha**

in Triangel

„Hofäcker II“ in 2011 rd. 2,6 ha

In der Bedarfsermittlung sind aber auch die im Flächennutzungsplan wirksam dargestellten Bauflächen zu berücksichtigen, die bisher nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt wurden.

Dies betrifft die Ortschaften **Grußendorf** und **Triangel** und zwar

- ***in Grußendorf***

I. „Wiesenweg“ rd. 3,0 ha, abzüglich rd. 0,8 ha bebautes Grundstück,

II. „Eichenweg“ rd. rd. 3,2 ha.

Insgesamt also 5,4 ha Bauflächen.

Damit wäre der Flächenbedarf für eine weitere Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre ausgeschöpft.

Beide Flächen sind seit 30.06.1997 im wirksamen F-Plan als Wohnbauflächen dargestellt und konnten bislang aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.

Damit die Siedlungsentwicklung jedoch nicht weiter stagniert, werden die für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehenden Flächen zurückgenommen und durch die aktuelle Planung der tatsächlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zugeführt bzw. teilweise für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses neu geordnet.

- in **Triangel**, nördl. Verlängerung „Rosenweg“ rd. 1,0 ha

Verbleiben für weitere Wohnbauflächen **rd. 4,9 ha**

Durch die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan werden künftig in Grußendorf ca. 2,8 ha , in Neudorf-Platendorf ca. 0,9 ha und in Triangel ca. 2,2 ha große Wohnbauflächen möglich sein.

Damit liegen die Größen der künftigen Wohnbauflächen in den drei Ortschaften unter den zugrunde zu legenden Orientierungswerten.

Die Ausnutzung der Wohnbauflächen und die dabei zu erreichende bauliche Dichte werden sich erst aus der verbindlichen Bauleitplanung ergeben.

1.04 Geltungsbereich

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans werden verschiedene Teilbereiche in den Ortschaften Grußendorf, Dannenbüttel, Neudorf-Platendorf und Triangel erfasst. Die genauen Gebietsabgrenzungen sind aus den anliegenden zeichnerischen Plananlagen ersichtlich.

1.05 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird erforderlich, um die Darstellungen des wirk-samen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung und den geänderten Nutzungsansprüchen in den Ortschaften Grußendorf, Dannenbüttel, Neudorf-Platendorf und Triangel anzupassen.

Es werden Flächen erfasst, die durch verbindliche Bauleitplanungen bereits umgesetzt wurden und Flächen, die durch die Aufstellung von Bebauungsplänen realisiert werden sollen.

1.1 Inhalt der Planänderung

Fläche 1 – Ortschaft Dannenbüttel

Mit dem rechtswirksamen B-Plan „Schulstraße-Bergstraße“, 1. Änderung zugl. B-Plan „Maschgartenberg I“ wurde die Möglichkeit zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geschaffen. In den ursprünglichen B-Plänen sprachen Festsetzungen als nicht überbaubare Flächen und „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ gegen den Neubau der Kindertagesstätte. Die Änderung wurde beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Mit Aufnahme einer Fläche für den Gemeinbedarf in die aktuelle Planung erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Flächen 2 und 3 – Ortschaft Grußendorf

Seit 1997 enthält der Flächennutzungsplan für diese Flächen eine Darstellung als Wohnbaufläche eine öffentliche Grünfläche – Festplatz. Bis dato konnten die seinerzeit angestrebten Nutzungen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden. Damit die Siedlungsentwicklung jedoch nicht weiter stagniert, werden die für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehenden Flächen zurückgenommen und durch die aktuelle Planung der tatsächlichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zugeführt bzw. auf Fläche 2 für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses neu geordnet.

Fläche 4 – Ortschaft Grußendorf

Auf einer rd. 2,8 ha großen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche werden Vorbereitungen zur Schaffung neuer Siedlungsflächen getroffen. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als W - Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Flächen 5 und 6 – Ortschaft Grußendorf

Hier verhält es sich so wie bei den Flächen 2 und 3; auch in diesem Fall scheiterte eine Umsetzung bisher aus verschiedenen Gründen. Nach wie vor unterliegen die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Entsprechend der vorhandenen Nutzung erfolgt hier eine Darstellung als M – gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO). Die übrige Fläche wird zurückgenommen und der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

Fläche 7 – Ortschaft Grußendorf

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sonderbaufläche – Ferienhaus (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) dargestellt. Mit dem Bebauungsplan „Auf der Heide“ wurde jedoch ein Wochenendhausgebiet festgesetzt. Mit der Darstellung als Sonderbaufläche – Wochenendhaus (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) wird eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen.

Fläche 8 – Ortschaft Neudorf-Platendorf

In Ergänzung der in der Ortsmitte von Neudorf-Platendorf mit dem B-Plan „Neudorf-Platendorf Mitte I“ begonnenen Siedlungsentwicklung werden auf derzeit ca. 1,2 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen weitere Möglichkeiten zur Schaffung neuer Bauflächen vorbereitet. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche – M (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Fläche 9 – Ortschaft Neudorf-Platendorf

Durch die Aufstellung des B-Plans „Kindergarten Neudorf-Platendorf - Neufassung“ wurde die Möglichkeit für Erweiterungen des bestehenden Kindergartens geschaffen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist jedoch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Dies entspricht jedoch nicht den im B-Plan „Kindergarten Neudorf-Platendorf“ enthaltenen Festsetzungen als Flächen für den Gemeinbedarf. Hier wird der Flächennutzungsplan den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

Fläche 9 – Ortschaft Triangel

Im Norden der Ortschaft Triangel sind auf bisher ca. 2,6 ha großen landwirtschaftlich genutzten Flächen neue Bauflächen geplant. Über den im Parallelverfahren laufenden B-Plan „Zum Holzplatz“ sollen Flächen für altersgerechtes Wohnen, für nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie für Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als gemischte Baufläche – M (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Fläche 10 – Ortschaft Triangel

Mit der Umsetzung des Regionalkonzepts 2014+ des Regionalverbandes Großraum Braunschweig ist eine Verlegung des Bahnhofs Triangel geplant. Damit verbunden ist auch die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes. Mit der Darstellung als „Verkehrsfläche für den fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr wie Straßen und Parkflächen“ schafft der Flächennutzungsplan die Vorbereitung für eine Neuordnung.

Nachfolgende Erläuterungen beziehen sich nur auf die neuen Bauflächen und nicht auf die bereits realisierten Maßnahmen.

1.05 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan greift Flächen in den Ortschaften Grußendorf (**Flächen 2 und 4**), Neudorf-Platendorf (**Fläche 8**) und Triangel (**Flächen 10 und 11**) auf und bereitet sie für eine planerische Weiterentwicklung in Bebauungsplänen vor.

2.0 Flächennachweis

Die Gesamtgröße der zu beplanenden Flächen beträgt ca. 13,5 ha.

3.0 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der neuen Bauflächen 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 die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg ein.

Die erfassten Bauflächen können in die vorhandenen Entwässerungssysteme integriert werden.

Ob es aufgrund der Bodenverhältnisse möglich sein wird, das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen, wird in den parallel aufgestellten Bebauungsplänen berücksichtigt. Insofern wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans darauf verzichtet.

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. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig am Tag der Abfuhr, wo die Schwerlastfahrzeuge (3-achsig) ungehindert an- und abfahren können bereitzustellen u. nach erfolgter Leerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

5.0 Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass in den Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die geplanten Nutzungen 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

Fläche 2 – Ortschaft Grußendorf

Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses werden mögliche Geräuschemissionen erwartet, die sich auf die hinzuziehende bzw. ansässige Bevölkerung auswirken könnten. Im

parallel aufgestellten Bebauungsplan „Feuerwehr Grußendorf“ wird der Umfang der Geräuschemissionen durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Das Untersuchungsergebnis wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt. Daher wird im Rahmen der

Fläche 10 – Ortschaft Triangel

Es werden mögliche Geräuschemissionen auf die hinzuziehende Bevölkerung durch den vorhandenen Verkehrslärm der Bahnlinie Braunschweig-Uelzen, der K 31 – Gifhorner Straße sowie durch die Ansiedlung eines Catering-Betriebes erwartet. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Am Holzplatz“ wird der Umfang der Geräuschemissionen durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Das Untersuchungsergebnis wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Am Holzplatz“ 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 den geplanten Bereichen 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

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Sassenburg in den Ortschaften Grußendorf (**Flächen 2 und 4**), Neudorf-Platendorf (**Fläche 8**) und Triangel (**Fläche 10**) Bauflächen dar, mit denen ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter vorbereitet wird, der auszugleichen ist. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach § 1 Abs. 8 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso zu berücksichtigen wie gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung vorbereitete Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild finden auf überwiegend bis dato intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch den Umbau und Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie durch die Versiegelung sollen möglichst außerhalb der Plangebiete kompensiert werden. Eine genaue Zuordnung von Eingriff zu Ausgleich soll jedoch im Zuge der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungspläne erfolgen, da erst hier der genaue Umfang des Eingriffs ermittelt werden kann. Auf dieser Ebene werden die erforderlichen Kompensations-

maßnahmen dann beispielsweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan und / oder Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich gesichert und zugeordnet.

Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter auf den Umweltbericht (s. Punkt 11 der Begründung) verwiesen.

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 weiteren Verfahren ergänzt.

11.0 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Die Gemeinde Sassenburg plant in den Ortschaften Grußendorf, Neudorf-Platendorf und Triangel neue Bauflächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die zu beplanenden Bereiche Bauflächen, öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen dar. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan geändert. Parallel dazu werden die Bebauungspläne „Feuerwehr Grußendorf“, „Neudorf-Platendorf – Mitte II“ und „Zum Holzplatz“ Ortschaft Triangel, aufgestellt.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Um Veränderungen des Umweltzustandes zu ermitteln, wurde ein Fachbüro mit der Erarbeitung eines naturschutzfachlichen Eingriffsgutachtens beauftragt.

Nach Vorliegen des Gutachtens wird der Umweltbericht bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergänzt.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. 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