

---

## BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan "An der Breite I", zugleich "An der Breite -  
1. Änderung" in der Ortschaft Saalsdorf, Gemeinde Bahrdorf,  
Samtgemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

---

### 1.0      Allgemeines

---

Die Ortschaft Saalsdorf ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg \*) in die neugeschaffene Gemeinde Bahrdorf und diese in die Samtgemeinde Velpke einbezogen worden.

Die Ortschaft Saalsdorf hat rund 500 Einwohner und ist charakterisiert durch die Lage im Landkreis Helmstedt und die Nähe der Großstadt Wolfsburg. Saalsdorf liegt unmittelbar an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt am Kreisstraßenknotenpunkt der K 44 mit der K 45. Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehendst über Buslinien abgewickelt.

Die Ortslage von Saalsdorf ist unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. Das Maß der Neuausweisung orientiert sich an dem örtlichen Bedarf von Saalsdorf. Das Baugebiet liegt am Nordrand von Saalsdorf mit ca 0,87 ha Größe zwischen der K 44 und der Gemeindestraße "Breite Straße".

\*) vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinde im Raum Wolfsburg vom 10.05.1972

---

## **1.1 Entwicklung des Planes**

---

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Velpke von 1990 und dem gültigen Bebauungsplan "An der Breite", entwickelt worden, der hinsichtlich des Geltungsbereiches ohne die Teilfläche 114/4 gültig bleibt. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes "An der Breite " II.

---

## **1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

---

Im Westen des Dorfkerns von Saalsdorf wird eine bisher als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ausgewiesene Teilfläche als DORFGEBIET dargestellt. Die Angabe einer mittleren Geschoßflächenzahl von 0,3 wird wie in der bisher wirksamen Planfassung beibehalten. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, um an dem dorfkernnahen Standort unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte der Landwirtschaft und der dörflichen Mischnutzungen einschließlich sonstigen Wohnens das DORFGEBIET darzustellen.



Es hat sich herausgestellt, daß im Vollzug der Planung im Verhältnis öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander eine Ausweisung als DORFGEBIET sowohl den vorhandenen Nutzungen als auch den in diesem Planbereich neu anzusiedelnden Nutzungen näher kommt. Insofern wird die Planänderung damit begründet, die Dorfgebietsnutzungen an diesem Standort nahe dem gewachsenen historischen Dorfkern von Saalsdorf weiter zu entwickeln. Landwirtschaftliche Betriebe dürfen dadurch in ihrer Existenz nicht gefährdet werden.

---

### 1.3 Planungsinhalt/Begründung

---

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage und unter Berücksichtigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1990 ergibt sich folgende bauliche Nutzung:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Dorfgebiet                            | MD  |
| Geschoßzahl                           | I (Höchstgrenze)  |
| Geschoßflächenzahl                    |   |
| Grundflächenzahl                      | 0,3   |
| nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |  |

---

#### - VERKEHRSFLÄCHEN

Die Straßenverkehrs-, Weg-, Park- und Stellplatzflächen für den Bereich der "Breiten Straße" werden im angrenzenden Bebauungsplan "Breite II" geregelt.

---

## - BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN SPIELPLATZGESETZES

Das vorliegende Spielplatzgesetz sieht für die bauliche Nutzung als "Dorfgebiet" keine zwingende Anlage eines Spielplatzes vor.

In einer Entfernung von ca. 450 m besteht für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren eine Spielmöglichkeit.

## - BERÜCKSICHTIGUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN NATURSCHUTZGESETZES

### Entwurfsbegründung § 6 Niedersächsischen Naturschutz - Gesetzes

#### 1. Vorgefundener Zustand

Das Planungsgebiet "An der Breite I" ist nahe dem Dorfkern Saalsdorf gelegen, wird umschlossen von einer Dorfstraße, einer Kreisstraße sowie vorhandener Bebauung. Das angrenzende Gelände besteht aus Ackerfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung, vorrangig Spargelanbau. Es ist nichts Schützenswertes zu erhalten. Baumbestand ist nicht zu verzeichnen. Die Nutzung der Gärten bringt für die Landschaftsgestaltung mehr Vorteile als die landwirtschaftliche Nutzung.

Das Gebiet stellt den Übergang der bebauten Ortslage von Saalsdorf zu landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grün- und Erholungsbereich dar.

#### 2. Prognose über deren Veränderung bzw. Fortbestand

Es muß erreicht werden, daß der jetzige Baumbestand erhalten bleibt, bzw. zielgerichtet neu angelegt wird, damit ein harmonischer Übergang zur vorhandenen Landschaftsform erreicht werden kann.

Bei der Bepflanzung sollte man sich an dem ortsüblichen einheimischen Baumbestand orientieren. Der harmonische Übergang wird unterstützt durch die Maßgabe der eingeschossigen Bebauung im Planungsgebiet.



## VER-UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie. Die Müllbeseitigung wird von der Städtereinigung West im Auftrag des Landkreises Helmstedt durchgeführt.

Die bebauten Grundstücke werden zur Zeit über Kleinkläranlagen entsorgt. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Samtgemeinde Velpke sollen alle Grundstücke in den Jahren 1995/96 an eine zu erbauende Mischwasserkanalisation mit zentraler Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Laut Verfügung des Landkreises Helmstedt vom 05.12.1988 an die Samtgemeinde Velpke kann bis zum Bau einer Mischwasserkanalisation die Abwasserbeseitigung ausnahmsweise dezentral erfolgen.

Es sind Mehrkammerausfallgruben nach DIN 4 261 T. 1 und anschließender biologischer Stufe (z.B. Filtergraben, Untergrundverrieselung) vorzusehen.

### Altlastprogramm:

Die beiden verfüllten Sandgruben sind bepflanzt und haben zu dem Planungsgebiet einen Abstand von ca. 170 m.

Durch Aussagen der Gemeinde, daß dort Bauschutt und teilweise Asche gelagert wurden und die Grube sich in einem trockenen Zustand befindet, wurde davon ausgegangen, daß die Klassifizierung mit 49 von 100 bzw. 38 von 100 Punkten den Schluß zuläßt, daß sich für die Anwohner des Gebietes keine Belastungen ergeben. Lt. Aussage des Umweltamtes werden erst Deponien mit einer Belastung von mehr als 60 Punkten von 100 vorrangig untersucht.

Sollten sich in späterer Zeit erkennbare Belästigungen bemerkbar machen, sind Sondermaßnahmen zu treffen.

Mit dem gegenwärtigen Wissen über Schadstoffart und Schadstoffmenge verzichtet die Gemeinde auf eine Prüfung in nächster Zeit.

---

2.0      **Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der  
Bebauungsplan eine Grundlage bildet**

---

Die Sicherung des Vorkaufsrechtes

---

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch den § 24 des BauBG, in der neuesten Fassung geregelt.

2.2      Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

---

durch Satzung (§25 BauBG) ist nicht beabsichtigt.

2.3      Herstellen öffentlicher Straßen

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Bahrdorf vorgenommen worden.

2.4      Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden

---

- Umlegung \*)
- Grenzlegung \*)
- Enteignung \*)

---

### **3.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

\*) Die Maßnahmen kommen nur in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

---

### **4.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

---

Der Ausbau der Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Bahrdorf vorgenommen. Sie wird die Maßnahme finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

---

Diese Begründung hat mit dem dazugehörenden Beiplan gemäß  
§ 3.2 BauGB vom 14. 01. 1991  
bis 14. 02. 1991 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum  
Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren  
Behandlung durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung am  
04. 11. 1993 beschlossen.

Bahrdorf, den 12. 01. 1994

gez. K. Schulze  
1. stv. Bürgermeister

(S.) gez. H. Wiese  
Bürgermeister u.  
Gemeindedirektor