

Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000  
 3329 (1996), 3330 (1995), 3429 (1995), 3430 (1996), 3529 (1995),  
 3530 (1996).

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:

Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B5 - 410/96.

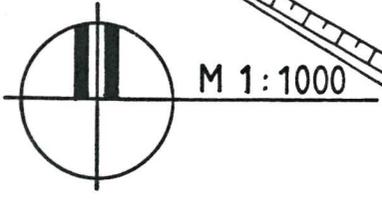
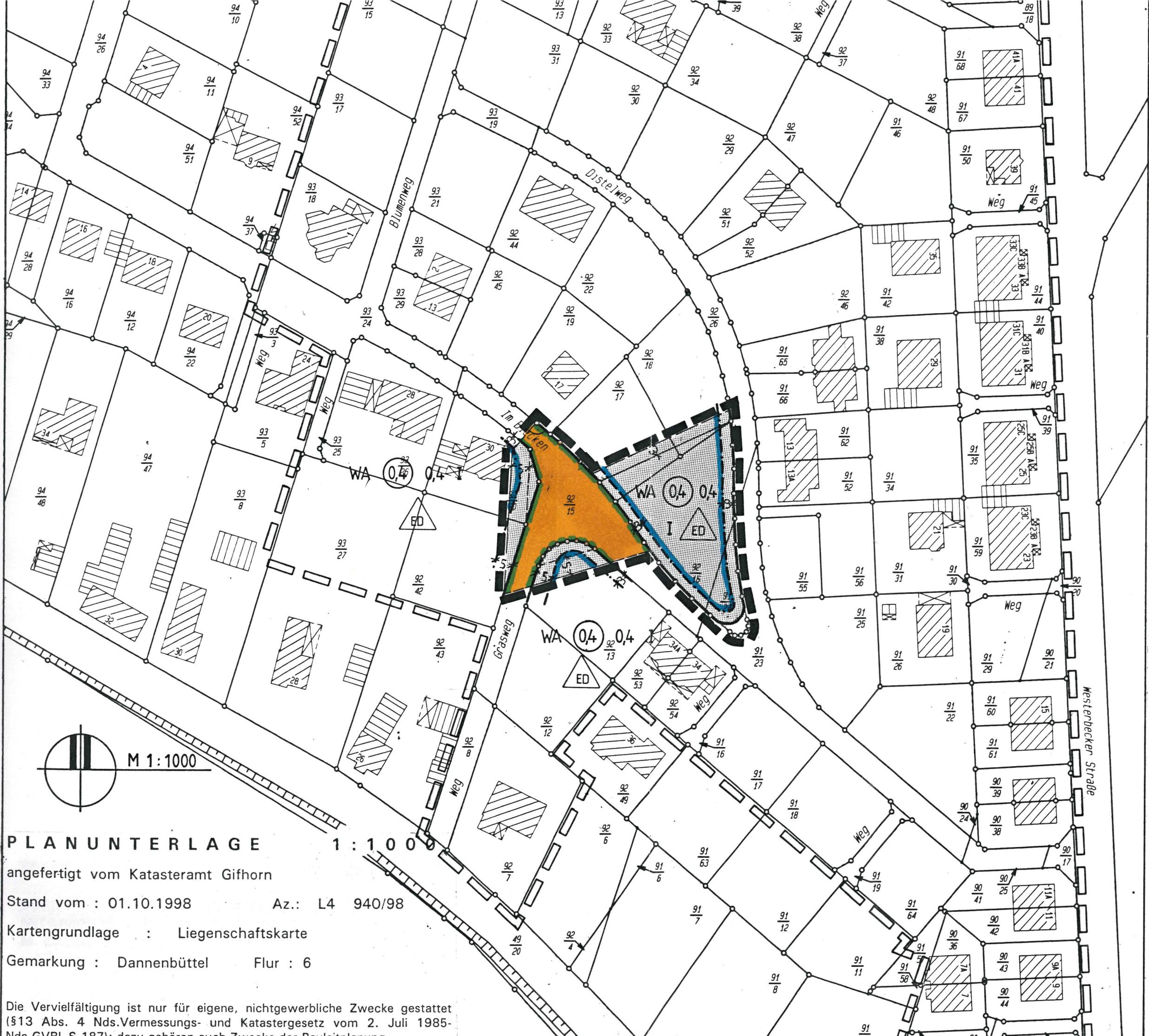
**ÜBERSICHT M 1: 25.000**

# GEMEINDE SASSENBURG ORTSCHAFT DANNENBÜTTTEL

## IM BLECKEN 1. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGSPLAN

10 (3)



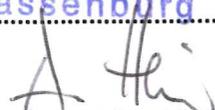
**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom : 01.10.1998      Az.: L4 940/98  
 Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
 Gemarkung : Dannenbüttel      Flur : 6

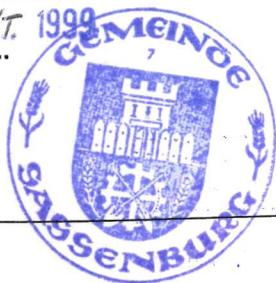
99 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet  
 99 (§13 Abs. 4 Nds.Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985-  
 98 Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung

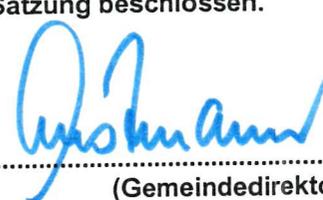
## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sassenburg, den <sup>21. Okt. 1999</sup>.....

  
(Bürgermeister)



  
(Gemeindedirektor)

## Verfahrensvermerke

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/ Gemeinde hat in seiner Sitzung am <sup>24.08.99</sup>..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am <sup>01.03.99</sup>..... ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den <sup>21. Okt. 1999</sup>.....

  
(Gemeindedirektor)



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.10.1998)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

<sup>Gifhorn</sup>....., den <sup>12.10.99</sup>.....

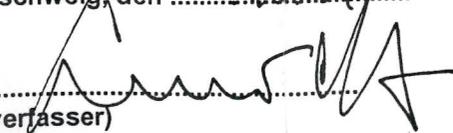
<sup>i.A. Schreimöcke</sup>  
(Katasteramt)



Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Bohlweg 1  
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den <sup>5.10.99</sup>.....

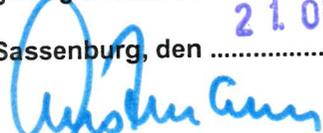
  
(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 10.05.1999 bis 11.06.1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

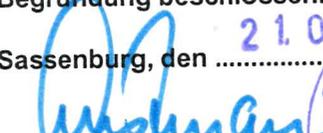
Sassenburg, den <sup>21. Okt. 1999</sup>.....

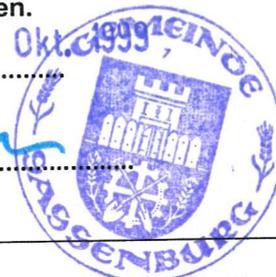
  
(Gemeindedirektor)



Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am <sup>16.09.99</sup>..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den <sup>21. Okt. 1999</sup>.....

  
(Gemeindedirektor)

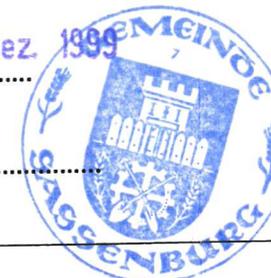


Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am <sup>30.11.99</sup>..... im Amtsblatt Nr. <sup>26</sup> für den Landkreis <sup>GIFHORN</sup>..... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am <sup>30.11.99</sup>..... in Kraft getreten.

Sassenburg, den <sup>15. Dez. 1999</sup>.....

  
(Gemeindedirektor)



Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den <sup>1.1.2000</sup>.....

  
(Gemeindedirektor)



Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sassenburg, den <sup>14. Dez. 2006</sup>.....

  
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Sassenburg  
Der Bürgermeister



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



## VERKEHRSFLÄCHEN



## SONSTIGE PLANZEICHEN



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFE) darf maximal 0,80 m über dem gewachsenen Boden liegen.

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM BLECKEN", 1. ÄNDERUNG**  
**GEMEINDE SASSENBURG, OS DANNENBÜTTEL, LANDKREIS GIFHORN**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG**

**1999**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT**  
**MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;**  
**M. CRONE, A. HOFFMANN;**  
**I. BÜSING, B. FRICKE**

## **BEGRÜNDUNG**

Stand: 10/99, § 10 (3) BauGB, Lü/IB

zum Bebauungsplan "Im Blecken", 1. Änderung

Ortschaft Dannenbüttel, Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

---

### **1.0 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

---

Die Gemeinde Sassenburg liegt im ORDNUNGSRAUM BRAUNSCHWEIG <sup>1)</sup>. Planerischer Schwerpunkt soll hier die Schaffung einer Raum- und Siedlungsstruktur sein, die einerseits dem Wohnungsneubedarf schwerpunktmäßig gerecht wird und eine ausreichende Wohnraumversorgung, insbesondere im sozialen Mietwohnungsbau, ermöglicht. Andererseits soll sie dabei gleichzeitig die zentralörtlichen Funktionen erhalten und stärken und auf eine sozial- und umweltverträgliche, kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung hinarbeiten. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, daß eine Erschließung der Siedlungsbereiche mit leistungsfähigen Nahverkehrssystemen gewährleistet wird und die notwendigen Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen einzelnen Siedlungseinheiten offengehalten und die Freiraumfunktionen gesichert werden.

Gegebenenfalls notwendige Um- und Neuorganisationen der vorhandenen Infrastruktur sollte sich unter Berücksichtigung innovativer Möglichkeiten insbesondere an die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Bedürfnisse (Anstieg kleiner Haushalte, Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung usw.) anpassen.

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes <sup>2)</sup> ist der Zentralort der Gemeinde Sassenburg (Westerbeck) als GRUNDZENTRUM ausgewiesen.

Grundsätzlich sollen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote zur Befriedigung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs vorhalten. An diesen Standorten kommt es zu einer Konzentration von Funktionen, sowie Arbeits- und Wohnstätten. Bei der weiteren Entwicklung sind beispielsweise Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vor der Inanspruchnahme von Freiräumen am Ortsrand sollten Alternativen geprüft und z. B. die Ausnutzung von Baulücken und vorhandenen Baulandreserven sowie die Wiederverwendung brachliegender Siedlungsflächen gefördert werden. Bei der baulichen Entwicklung sind typische Übergänge von bebauten Ortslagen zur Landschaft zu erhalten bzw. bei abschließenden Siedlungserweiterungen neu zu installieren. Auf eine landschaftsgerechte Gestaltung der Ortsränder durch standorttypische Gehölze möglichst heimischer Herkunft ist grundsätzlich zu achten. Daneben sind insbesondere ländliche Wohnstandorte und Dörfer unter Berücksichtigung der jeweiligen Eigenart, Ausstattung und Eignung zu sichern und weiter zu entwickeln.

Dem Grundzentrum sind keine besonderen Schwerpunktaufgaben zugeordnet. Es obliegt der Gemeinde, die gegebenenfalls erforderlichen Schwerpunktfunktionen und Aufgaben der Eigenbedarfsentwicklung auf die einzelnen Ortschaften im Ge-

---

<sup>1)</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

meindegebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verteilen.

Der überwiegende Teil der Freiflächen des Gemeindegebietes ist als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (südlicher Teil) oder Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft (eher nördlicher Teil) ausgewiesen. In Teilbereichen sind diese Flächen wiederum mit der Funktion eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft überlagert. Dies trifft insbesondere für die Waldflächen zwischen den Ortschaften Grußendorf und Westerbeck sowie für die Teile der landwirtschaftlichen Flächen östlich bzw. südöstlich von Dannenbüttel zu. Darüber hinaus sind große zusammenhängende Flächen nord-nordöstlich der Ortschaft Neudorf-Platendorf als Vorranggebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Flächen des Großen Moores, die teilweise noch abgetorft und teilweise bereits wieder renaturiert werden. In diesem Bereich ist gleichzeitig ein Vorsorgegebiet für den Torfabbau ausgewiesen. Vergleichbare Flächen befinden sich östlich von Westerbeck (Sandabbau) und südöstlich von Dannenbüttel (Kiesabbau).

Das gesamte Gemeindegebiet von Sassenburg liegt in einem Landschaftsraum, der als Naherholungsgebiet insbesondere auch für die Städte Gifhorn und Wolfsburg von besonderer Attraktivität ist.

Unter diesem Gesichtspunkt ist speziell der ausgedehnte Waldbereich zwischen den Ortslagen Westerbeck und Grußendorf als Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der nördlich von Stüde gelegene Bernsteinsee ist gezielt als Erholungsschwerpunkt in der Landschaft festgelegt. Hier ist ein gebündeltes und vielfältiges Angebot an Naherholungseinrichtungen für die Allgemeinheit zu sichern und zu entwickeln.

Unabhängig von den vorgenannten besonderen Entwicklungszielen sind auch im Bereich der Gemeinde Sassenburg die Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft, der Landwirtschaft sowie insbesondere des Naturschutzes zu berücksichtigen und die entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen soweit als möglich durchzuführen.

Die Gemeinde Sassenburg ist über die Bundesstraße B 188 und die Bundesstraße B 4 in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Der ÖPNV wird im wesentlichen über Buslinien abgewickelt. Die durch das Gemeindegebiet führende Bahnstrecke Gifhorn - Uelzen hat hier zwei Haltepunkte in Triangel und Neudorf-Platendorf. Im gesamten Gemeindegebiet leben derzeit rd. 10.580 Einwohner.

Dannenbüttel selbst liegt im Südosten des Gemeindegebietes direkt nördlich des Landschaftsschutzgebietes „Allertal-Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile“ in direkter Nachbarschaft zum Stadtgebiet von Gifhorn.

Die Ortschaft ist in ihrer Substanz in weiten Teilen noch landwirtschaftlich geprägt und stellt einen der bevorzugten Wohnstandorte im Gemeindegebiet dar.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt zum einen über die Kreisstraße K 119 zur Landesstraße L 289 und zum anderen über die Bundesstraße B 188, die direkt durch den Ort führt. Der nächstgelegene Bahnanschluß besteht an die Bahnstrecke Gifhorn - Uelzen in der Ortschaft Triangel. Dannenbüttel hat derzeit rd. 1.540 Einwohner.

Das Plangebiet selbst liegt am Nordrand der Ortslage zwischen der Westerbecker Straße im Osten, der Gartenstraße im Westen und der Allerstraße (B 188) im Süden.

## 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird als 1. Änderung aus dem am 31.08.1993 in Kraft getretenen rechtskräftigen Bebauungsplan "**Im Blecken**" entwickelt. Gleichzeitig ist die Planung auch aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde in der wirksamen Fassung entwickelt.

## 1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Die Durchführung der vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird erforderlich, um im Zentrum des Baugebietes in einem Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die geänderten Nutzungsvorstellungen für ein Grundstück bzw. die geänderten Planungsabsichten für die Straßenführung in zwei Kreuzungsbereichen anzupassen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet oder die Umgebung sind nicht zu erwarten. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich im Rahmen der Festsetzungen vollständig bebaut und die jetzt vorliegende Änderung dient lediglich dazu, für ein verbleibendes Grundstück ebenfalls eine bauliche Nutzung zuzulassen. Am Charakter des Baugebietes wird sich dadurch keine Veränderung ergeben.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### - Baugebiete

Für den Änderungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg entwickelt und deckt sich zudem mit den für die bereits bebaute Nachbarschaft im rechtskräftigen Bebauungsplan "**Im Blecken**" getroffenen Festsetzungen.

### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für eine Fläche, die bisher als Grünfläche für die Einrichtung einer Regenwasserrückhaltevorrichtung vorgesehen war. Da nunmehr die Regenwasserentsorgung durch Versickerungs- und Verdunstungsmulden innerhalb der öffentlicher Straßenräume erfolgen soll, kann auf ein Regenwasserrückhaltebecken verzichtet werden. Insoweit erfolgt für diese Fläche nunmehr die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes, um hier eine entsprechende bauliche Nutzung durchführen zu können.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits für die angrenzenden Bauflächen, mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von jeweils 0,4 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen werden mit dem Erfordernis zur Einfügung in die in der Nachbarschaft bereits im Laufe der vergangenen Jahre entstandenen städtebaulichen Zusammenhänge begründet.

Weitere Festsetzungen, wie z. B. Stellung der baulichen Anlagen, sind aufgrund der Kleinteiligkeit und des Zuschnittes der jetzt überplanten Fläche weder sinnvoll noch erforderlich und werden aus diesem Grunde nicht vorgenommen.

Im Bereich der westlich an die neu dargestellte Wohnbaufläche liegenden Kreuzung werden zwei bereits bebaute Grundstücke bezüglich ihrer Baugrenzen und der Bauflächen arrondiert. Die geringfügige Vergrößerung der dort bereits vorhan-

denen Wohnbauflächen ergibt sich aus dem veränderten Zuschnitt der Straßenverkehrsflächen im Kreuzungsbereich.

#### - Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Weiterer Gegenstand der vorliegenden Änderung sind zwei Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Blecken" südlich bzw. westlich der neuen Wohnbaufläche.

Zum einen wird im Süden der Baufläche die Straßenverkehrsfläche geringfügig zu Lasten des Baugrundstückes vergrößert, um hier zukünftig eine veränderte Verkehrsführung herstellen zu können. Hierbei wird am Ostrand der Straße "Diestelweg" eine tropfenförmige Grünfläche in die Straßenfläche eingefügt und westlich daran angrenzend eine rechteckige Einmündung dieser Straße in die Straße "Im Blecken" herbeigeführt, um hier regulierend auf die Fahrgeschwindigkeit einwirken zu können.

Im Bereich der westlich der Baufläche gelegenen Kreuzung wird auf die Ausführung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten zentralen Grünfläche auf der Kreuzung verzichtet. Hier wird zukünftig eine verschwenkte Verkehrsführung zur Ausführung kommen, die entsprechend dimensionierte Grünflächen in tropfenförmiger Form in den Randbereichen des Straßenkörpers aufnimmt. Aus dieser leicht veränderten Straßenführung ergibt sich damit die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ohne Grünbereiche, wobei diese im Rahmen der Ausführung innerhalb der Straßenverkehrsfläche erstellt werden.

Gleichzeitig ergibt sich aus der Änderung der Straßenverkehrsfläche eine Veränderung der südwestlich und südöstlich an den Kreuzungsbereich angrenzenden Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet). Hier werden geringfügige Teilflächen nunmehr aus der ursprünglichen Festsetzung Straßenverkehrsfläche in die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet geändert. Damit werden die bereits bestehenden Grundstücke arrondiert.

#### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes treten im Hinblick auf die Vorgaben des Spielplatzgesetzes keine geänderten Bedingungen auf. Auch für das neu als bebaubar festgesetzte Grundstück gilt, daß hier ausreichende Spielflächen für Kleinkinder (bis 6 Jahre) auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden können. Für ältere Kinder (6 - 12 Jahre) ist im angrenzenden Baugebiet "Kohlischen II" ein Spielplatz vorhanden.

#### - Ver- und Entsorgung

Für das neue Baugrundstück ist der Anschluß an die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie sowie an das Entwässerungssystem vorgesehen. Die Müllabfuhr erfolgt auch für dieses Grundstück durch den Landkreis Gifhorn.

#### - Grünordnung und Landespflege

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes treten keine wesentlichen Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung auf. Im Hinblick auf den ursprünglichen Zustand der jetzt mit der geänderten Planung überzogenen Flächen kann der durch die zu erwartende zukünftige Versiegelung eintretende Eingriff problemlos auf dem neuen Baugrundstück ausgeglichen werden. Für die im Bereich der Straßenverkehrsfläche verloren gehende Grüninsel erfolgt die Anlage von begrünter Seitenräumen der Straßenverkehrsfläche, so daß hier keine geän-

derten Bedingungen gegenüber der Urfassung eintreten. Weitere Maßnahmen sind daher im Rahmen der 1. Änderung nicht erforderlich.

#### - Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind bereits im Zuge der Realisierung des Baugebietes "Im Blecken" auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises und der Freiwilligen Feuerwehr Dannenbüttel abschließend geregelt worden. Maßnahmen zur Ergänzung sind durch die vorliegende Änderung nicht erforderlich.

### 1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNGEN

#### - Geologie

Das **Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung** weist in seiner Stellungnahme vom 30.04.1999 darauf hin, daß seine Stellungnahme keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 ersetzt.

### 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum zusammengefaßten Planverfahren gem. §§ 4 (1)/ 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

#### **Nds. Landesamt f. Bodenforschung, Stellungnahme vom 30.04.1999:**

keine Anregungen

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

#### **Beschluß:**

Es erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf die Tatsache, daß die vorliegende Stellungnahme keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 ersetzt.

#### **Familie Wunsch, Diestelweg 15, Vermerk vom 30.03.1999:**

Familie Wunsch wurde im Rahmen der "Vorgezogenen Bürgerbeteiligung" Einsicht in dem 1. Änderungsverfahren am 30.03.1999 gewährt bzw. Erläuterungen dazu abgegeben.

Als Anregung trägt Herr Wunsch vor, das östlich zum Diestelweg des künftigen Baugrundstücks (ehemals RRHB) öffentliche Parkplätze eingerichtet werden sollten. Das heißt, aufgrund der geringen Straßenbreite sollte ein entsprechender Flächenanteil für die gewünschten öffentlichen Parkplätze zurückbehalten bzw. abgetrennt werden.

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

#### **Begründung:**

Der öffentliche Straßenraum ist insgesamt so dimensioniert, daß durchaus Parkverkehr innerhalb dieses Raumes stattfinden kann. Eventuelle Engpässe dienen in diesem Zusammenhang eher der Verkehrsberuhigung und werden daher bewußt in Kauf genommen. Zusätzliche Stellplätze, beispielsweise für Hinterliegergrundstücke, können auf dem jetzt vorhandenen Grundstück in diesem Zusammenhang nicht untergebracht werden.

Darüber hinaus dient die Bebauung des jetzt genutzten Grundstückes zur Arrondierung der vorhandenen Bebauung und stellt, dies insbesondere im Hinblick auf die ungebrochene Nachfrage nach Baugrundstücken, einen Betrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dar. Gleichzeitig wird mit der Ausweisung dieses zusätzlichen Baugrundstückes innerhalb eines Gesamtbaugebietes dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, da sich hier eine Bebauung in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang einordnet und nicht an anderer Stelle zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden.

**Verschiedene Einwanderheber laut Unterschriftenliste, Stellungnahme vom 07./08./09.06.1999:**

Hiermit legen die Unterzeichner Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung vor.

Grund:

Wir haben unsere Grundstücke im wesentlichen deshalb erworben, weil wir eine freie Fläche vor unseren Häusern wünschten.

In der 5. Öffentlichen Sitzung des Ortsrates Dannenbüttel vom 08.04.1998 wurde bestätigt, daß auf dem Grundstück 92/16 und 91/24 ein Regenrückhaltebecken geplant war.

Wenn nun dieses Grundstück in Bauland umgewandelt und ein Haus dort errichtet wird, bestehen nicht mehr die Bedingungen, unter denen wir unsere Grundstücke erworben haben.

Wir sind daher gegen eine Bebauung des o. g. Grundstückes und schlagen alternativ eine Begrünung vor (Wiese, Büsche, Bäume).

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

**Begründung:**

Bei der vorgesehenen Bebauung des in Rede stehenden Grundstückes handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung in geringem Umfang. Da die Fläche – nach Wegfall des Erfordernisses zur Einrichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens – nunmehr frei wird, ist, im Hinblick auf die ungebrochene Nachfrage nach Bauland, die Errichtung von Wohngebäuden in diesem Bereich deutlich sinnvoller als eine weitere Zersiedelung im angrenzenden Außenbereich. Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans hier lediglich eine Bebauung, wie sie auch von den Einwendern selbst im Verhältnis zu ihren Nachbarn errichtet wurde. Insoweit findet ohnehin keine Schlechterstellung einzelner, sondern vielmehr eine Gleichbehandlung aller betroffenen Grundstückseigentümer durch die vorliegende Planung statt.

Eine Anlage als Grünfläche würde neben dem Verlorengang eines Baugrundstückes die Gemeinde und damit den Steuerzahler mit unnötigen Kosten für Anlage und Pflege belasten und damit zugunsten Einzelner eine Schlechterstellung der Allgemeinheit bewirken. Dies ist unter Berücksichtigung der Gleichbehandlungsgrundsätze nicht möglich.

Ungeachtet dessen gilt grundsätzlich, daß ein Recht auf unverbaubare Aussicht in den entsprechenden einschlägigen Vorschriften ohnehin nicht verankert ist.

## **2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

---

### **2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS**

---

ist nicht vorgesehen.

### **2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS**

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN**

---

Die Herstellung der Straßen ist bereits erfolgt.

### **3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

---

#### **3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN**

---

Die Erschließung des Baugebietes wurde bereits durchgeführt. Insofern entstehen durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine über die in der bereits im Rahmen der Kostenermittlung zur rechtskräftigen Fassung ermittelten Kosten hinausgehenden finanziellen Belastungen. Die durch die vorgesehenen geringfügigen Änderungen der Straßenverkehrsflächen zu erwartenden Kosten sind durch die ursprüngliche Kostenermittlung abgedeckt und werden im Rahmen der Endabrechnung für das Baugebiet entsprechend umgelegt.

Auf eine Kostenberechnung im einzelnen kann daher verzichtet werden.

### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind lediglich die geringfügigen Änderungen der Verkehrsführungen im Bereich der öffentlichen Straßen sowie der Anschluß des zusätzlichen Baugrundstückes an die bestehenden Verbundnetze durchzuführen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind z. Zt. nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplans soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der Probleme behilflich sein.

### **5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

---

Von seiten der Gemeinde Sassenburg sind lediglich die geringfügigen Änderungen im öffentlichen Straßenraum und die von Gemeindeseite bzw. vom Wasserverband Gifhorn herzustellenden Anschlüsse für das zusätzliche Baugrundstück durchzuführen. Die Notwendigkeit einer Finanzierung entsteht in diesem Zusammenhang nicht. Die entstehenden Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die entsprechenden Anliegerbeiträge erhoben.

## 6.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 10.05.99 bis 11.06.99 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 16.09.99 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

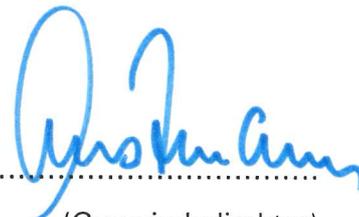
17. Dez. 1999

Sassenburg, den .....



(Bürgermeister)





(Gemeindedirektor)