

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 DANNENBÜTTEL

SCHULSTRASSE/ BERGSTRASSE - ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

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

PLANUNTERLAGE 1:1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 16.12.94

Az.: A3 -33+34/94

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Dannenbüttel

Flur : 6

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90, BauNVO 90)

VERKEHRSFLÄCHEN

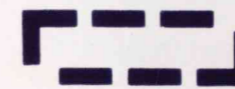


STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

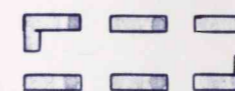


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS "SCHULSTRASSE/ BERG-
STRASSE - ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG"



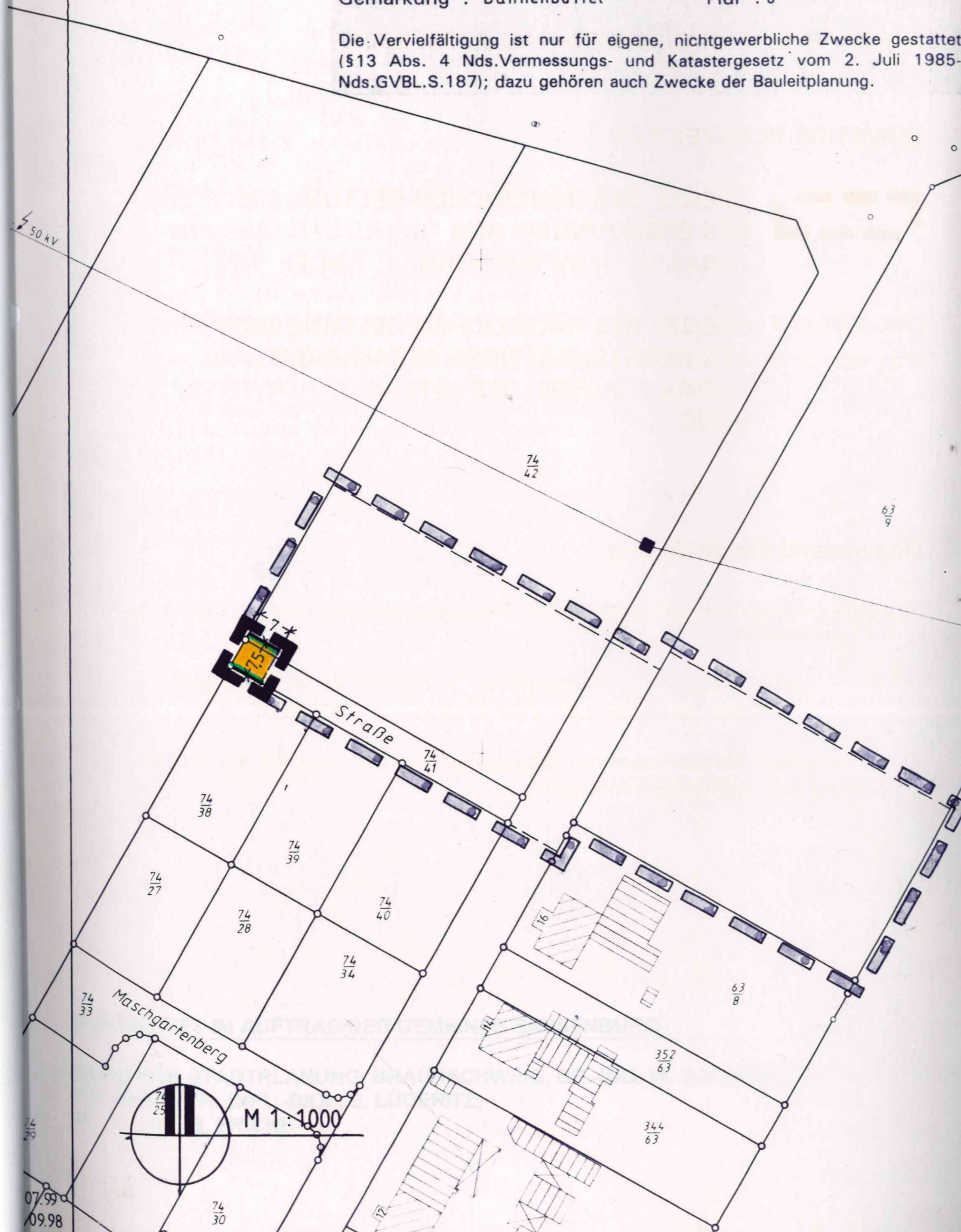
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS
"SCHULSTRASSE/ BERGSTRASSE - ERWEITE-
RUNG"

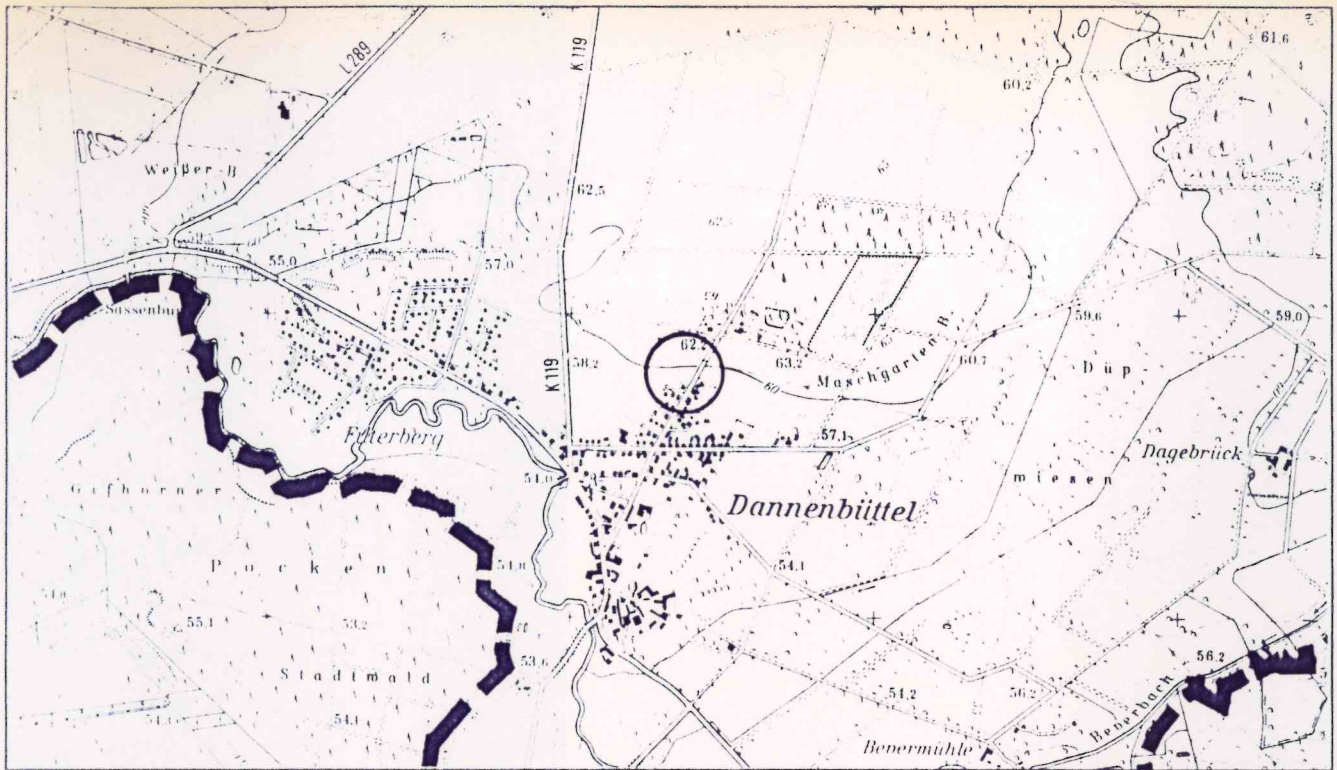
Gegenstand der Änderung

Innerhalb des nebenstehend dargestellten Änderungsbereiches wird folgende Änderung vorgenommen:

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entfällt. Statt dessen erfolgt eine Festsetzung als STRASSENVERKEHRSFLÄCHE.

An den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schulstraße/ Bergstraße - Erweiterung" erfolgen keine Änderungen.





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

SCHULSTRASSE/ BERGSTRASSE - ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

10 (3)

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 03. Aug. 1999

A. Heni
(Bürgermeister)



Christmann
(Gemeindedirektor)

Christmann

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.08.98 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Sassenburg, den 03. Aug. 1999

Christmann
(Gemeindedirektor)

Christmann

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.12.1994).

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.

Giphorn den 13.7.99

i.A. Christmann
(Katasteramt)



Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 09.07.1999

W. Schwerdt
(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.08.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.10.1998 bis 30.11.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sassenburg, den 03. Aug. 1999

Christmann
(Gemeindedirektor)

Christmann

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den 03. Aug. 1999

Christmann
(Gemeindedirektor)

Christmann

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.99 im Amtsblatt Nr. 13 für den Landkreis *Giphorn* bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.99 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 14. Sep. 1999

Christmann
(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 06.08.2000

Christmann
(Gemeindedirektor)



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

Sassenburg, den

.....
(Gemeindedirektor)

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHULSTRASSE/BERGSTRASSE - ERWEITERUNG,
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; B. FRICKE

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
1.ÄNDERUNG"

Stand: 06/99, § 10 (3) BauGB LÜ/BF
"SCHULSTRASSE/BERGSTRASSE-ERWEITERUNG,

Ortschaft Dannenbüttel, Gemeinde Sassenburg, Landkreis Gifhorn

1.0 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Sassenburg liegt im ORDNUNGSRAUM BRAUNSCHWEIG ¹⁾. 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 ²⁾ 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 Gemeindegebiet 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

¹⁾ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994

²⁾ Regionales Raumordnungsprogramm 1995 für den Großraum Braunschweig

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 nordnordöstlich 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 insbesondere 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. 10.230 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. 1.690 Einwohner.

Das Plangebiet selbst liegt am Nordrand der Ortslage am nördlichen Ende der Bergstraße.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schulstraße/Bergstraße – Erweiterung" entwickelt, der im Jahre 1996 in Kraft getreten ist.

Gleichzeitig wird die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg entwickelt.

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

Die Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Erschließung eines westlich angrenzend geplanten größeren Wohngebietes (Maschgartenberg I) zu ermöglichen. Die Anbindung über den Bereich Bergstraße dient dabei einer möglichst breit gefächerten Anbindung des neuen Baugebietes. So bestehen für das geplante Baugebiet außer der mit der vorliegenden Planung angestrebten Anschlußmöglichkeit noch zwei Anbindungen an die Westerbecker Straße (Kreisstraße 119).

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist bisher eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier war in der bisherigen Planung als Abschluß der vorhandenen Erschließungsanlage die Anlage einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Diese Planung wurde bisher jedoch noch nicht umgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Maschgartenberg I" ergab sich die Notwendigkeit, für dieses neue Baugebiet eine zusätzliche Erschließung von Osten mit Anbindung an die Bergstraße herzustellen. Die alleinige Anbindung nach Westen an die Westerbecker Straße wird als nicht ausreichend angesehen. Dies gilt insbesondere für zu erwartende Fahrzeugbewegungen und Fußwege aus dem zukünftigen Neubaugebiet in Richtung des Ortskernes von Dannenbüttel und direkt zur Bundesstraße 188, die aus dem Ostteil des neuen Baugebietes kommen und für die die Anbindung über die Westerbecker Straße einen erheblichen Umweg darstellen würde.

Aus diesem Grunde wird mit der vorliegenden Änderung von der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Straßenverkehrsfläche die Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung des neuen Baugebietes über den Straßenzug Schulstraße/Bergstraße/Gutsstraße zur B 188 und damit zum Ortskern Dannenbüttel eröffnet.

Dieser Planungsansatz ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten als folgerichtig anzusehen und war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schulstraße/Bergstraße – Erweiterung" vorsorglich in die Überlegungen mit eingestellt worden. Dies ist auch an der Tatsache erkennbar, daß die geplante Grünfläche als eigene Parzelle in der direkten Verlängerung der Straßenverkehrsfläche angelegt wurde. Die jetzt vorgenommene Änderung folgt damit dem bereits in der Urfassung des Bebauungsplanes angedachten Planungsziel.

Die zu erwartende zusätzliche Versiegelung von Verkehrsflächen wird im Rahmen des Ausbaus der Straße soweit als möglich durch die Pflanzung von Straßenbäumen und die Anlage straßenbegleitender Grünflächen ausgeglichen. Darüber hinaus sind im Baugebiet "Maschgartenberg I" ausreichend Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, so daß mit der vorliegenden Änderung keine weiteren Maßnahmen festgesetzt werden.

1.4 FACHPLANERISCHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen wurden im Rahmen des Verfahrens nicht vorgetragen.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Im zusammengefaßten Verfahren gem. §§ 4 (1) und 3 (2) BauGB sind Hinweise und Anregungen von Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten. Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat diese Stellungnahme geprüft und dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Anlieger des Maschgartenberg, Stellungnahme vom 28.11.1998

Hiermit möchten wir, die Anlieger vom Maschgartenberg, von unserem Einspruchrecht Gebrauch machen. Wir sind mit der geplanten Stichstraße zu dem Baugebiet Maschgartenberg nicht einverstanden.

Begründung:

Die damalige Planung sah vor, die Stichstraße "An der Sporthalle" weiterführen zu lassen. Der Maschgartenberg ist als Wendehammer ausgebaut worden und die Bemessungsgrundlagen dazu wie folgt festgelegt, 10% Gemeindeanteil, 90 % Anliegeranteil.

Wenn es zu einer Durchführung kommen sollte, werden die Anlieger die entstandenen Mehrkosten von der Gemeinde zurückfordern. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise beziehen sich auf den Baugebungsplan "Maschgartenberg I" und werden dort zukünftig im Rahmen des jetzt anstehenden Verfahrens der öffentlichen Auslegung abschließend behandelt.

2.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Auf eine Kostenberechnung im einzelnen wird im Rahmen der vorliegenden Änderung verzichtet. Die durch die Herstellung des neu geplanten Straßenteilstückes entstehenden Kosten werden in die Kosten zur Erschließung des Baugebietes "Maschgartenberg I" mit einfließen und sind dort bereits berücksichtigt.

3.0 VERFAHRENSVERMERK

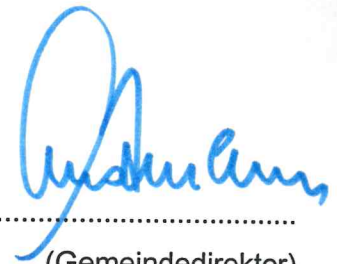
Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 29.10.1998 bis 30.11.1998 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 03.06.1999 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den ^{03. Aug. 1999}



.....
(Bürgermeister)



.....
(Gemeindedirektor)

Christmann