



Auftragsnummer 93490  
 Maßstab 1:1000  
 Angefertigt im Januar 1994  
 Obvl Jürgen Erdmann  
 Knickwall 16  
 38518 Gifhorn  
 Tel. 05371 / 56778  
 Telefax 05371 / 56930

**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MD DORFGEBIETE
- MI MISCHGEBIETE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 06 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 04 GRUNDFLÄCHENZAHL, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, zwingend

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- o OFFENE BAUWEISE
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise
- RH NUR REIHENHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise
- a ABWEICHENDE BAUWEISE, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

**BAUGRENZE**

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

- E ELEKTRIZITÄT, TRAFU

**GRÜNFLÄCHEN**

- GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT, HAUSGÄRTEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
- GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH
- P PARKANLAGE
- S SPIELPLATZ

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

- R REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 6
- WIII B WASSERSCHUTZGEBIET, Zone III B

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- Sf UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 8
- Ga UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 9
- T ZU ERHALTENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 10

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Fmind. 700m<sup>2</sup> MINDESTMASS FÜR DIE GRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN
- Sf UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, s. textliche Festsetzung Ziff. 11
- Ga UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 12
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- T GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS "AM DÄMMEWEG"
- T UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT UNGÜNSTIGEN BAUGRUNDVERHÄLTNISSEN, TORF
- R ROHSTOFFSICHERUNGSGEBIET, EISENERZ

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die zulässige Versiegelung der Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgender Voraussetzung (gem. § 19 Nr. 4 Satz 3 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden:  
 - Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitflächig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasensteinen, Schotterterrassen o.ä.
2. Abweichend von der Offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
3. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gilt:  
 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist je angefangene 200 qm versiegelter Fläche gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB mind. 1 baumartiges Gehölz der Arten Eberesche oder Feldahorn im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muß mind. 2 qm betragen.
4. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen sind unzulässig:  
 a) Stellplätze und Garagen  
 b) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
5. Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
6. Für die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Regenwasserrückhaltung gilt:  
 Die Gewässer (Teiche, Bäche) sind in einem naturnahen Zustand anzulegen, zu belassen und ständig zu unterhalten.
7. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind je angefangene 100 qm neuversiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum der unter Ziff. 9) der textl. Festsetzung genannten Arten oder 2 einheimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:  
 a) Je 3 qm Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose oder Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.  
 b) Je 30 qm Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.  
 c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:  
 a) Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose oder Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.  
 b) Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.  
 c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
10. Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gem. § 9 (1) Ziff. 25 a + b BauGB zu unterhalten und im Falle des Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
11. Im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze ist gem. § 9 (1) Ziff. 25 a + b BauGB je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn oder Eiche zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
12. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Garagen ist gem. § 9 (1) Ziff. 25 a + b BauGB je 5 Garagen ein großkroniger Laubbaum der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Feldahorn oder Eiche zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt/Gemeinde diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
 Sassenburg, den 06. Mai 1996  
 (Bürgermeister) *[Signature]* (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.05.96 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.  
 Sassenburg, den 06. Mai 1996  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Grundstückskatasters und weist die tatsächlich bestehenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Sassenburg, den 06. Mai 1996  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Stadtplanung  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Bohlweg 1  
 38100 Braunschweig.  
 Braunschweig, den 18.04.1996  
 (Planverfasser) *[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.02.96 bis 13.03.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Sassenburg, den 06. Mai 1996  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.05.96 dem vereinfachten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Sassenburg, den 06. Mai 1996  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Sassenburg, den 06. Mai 1996  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Sassenburg, den 06. Mai 1996  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 13.05.1996 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch § 215 BauGB erfolgt.  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 12 BauGB am 09.04.1996 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 09.04.1996 in Kraft getreten.

Sassenburg, den 09. Okt. 1996  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (Az. ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.  
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen hat die Stadt/Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom ... bis ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 Sassenburg, den ...  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Rechtsvorschriften oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Sassenburg, den 07. Okt. 1997  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Auslegung nicht geltend gemacht worden.  
 Sassenburg, den ...  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*



ÜBERSICHT  
 M 1:25000

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Sassenburg, den ...  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Stadtplanung  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Bohlweg 1  
 38100 Braunschweig.  
 Braunschweig, den 18.04.1996  
 (Planverfasser) *[Signature]*

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.05.96 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Sassenburg, den 06. Mai 1996  
 (Stadt-/Gemeindedirektor) *[Signature]*

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

**GEMEINDE SASSENBURG**  
**ORTSCHAFT GRUSSENDORF**  
**AM DÄMMEWEG**  
**BEBAUUNGSPLAN**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM DÄMMEWEG"  
GEMEINDE SASSENBURG, ORTSCHAFT GRUSSENDORF, LANDKREIS GIFHORN**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG**

**1995/96**

---

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;  
M. CRONE, G. WINNER; A. MANGANO**

**1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Sassenburg liegt im ORDNUNGSRAUM BRAUN-SCHWEIG <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 sollten sich unter Berücksichtigung innovativer Möglichkeiten insbesondere an die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Bedürfnisse (Anstieg der Zahl kleiner Haushalte, Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung usw.) anpassen.

Im REGIONALEN RAUMORDNUNGSPROGRAMM des Landkreises Gifhorn <sup>2)</sup> wird die Gemeinde Sassenburg als GRUNDZENTRUM ausgewiesen. Hier sind schwerpunktmäßig die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Bei der weiteren baulichen Entwicklung sollte auf eine landschaftsschonende Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche geachtet werden. Siedlungsstrukturelle Weiterentwicklungen der Ortskerne und angrenzender Wohngebiete sollten vorrangig vor einer Inanspruchnahme des landschaftlichen Freiraumes erfolgen. Im Sinne der Sicherung gewachsener dörflicher Strukturen sind für das Ortsbild bedeutsame Wohn- und Wirtschaftsgebäude, auch wenn sie zukünftig ihre eigentliche Funktion verlieren, grundsätzlich soweit als möglich zu erhalten.

Über die normalen grundzentralen Funktionen hinaus hat die Gemeinde Sassenburg zudem die besondere Entwicklungsaufgabe ERHOLUNG. Zu diesem Zweck sind über den eigenen Bedarf hinaus vorrangig Anlagen und Einrichtungen zu sichern, die auch für die außerhalb des direkten Einzugs-

---

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

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn 1985

gebietes wohnenden, Erholungssuchenden ein attraktives Ziel darstellen. 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. 7.825 Einwohner.

Die Ortschaft Grußendorf liegt im Nordosten des Gemeindegebietes. Grußendorf hat innerhalb des Gemeindegebietes im wesentlichen die Aufgaben Wohnen und Freizeit und Erholung. Gute Voraussetzungen hierfür sind durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Bernsteinsee und die relativ gute Erreichbarkeit des Mittelzentrums Wolfsburgs gegeben. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße L 289 sowie die Kreisstraßen K 28 und K 29.

## 1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg entwickelt, die sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet. Für den Fall, daß im Rahmen der vorliegenden Planung eine Ersatzmaßnahme erforderlich werden sollte, ist vorgesehen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn eine derjenigen Flächen in Anspruch zu nehmen, die im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde ausgewiesen wurden.

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

---

Mit der vorliegenden Planung soll in Grußendorf die Möglichkeit geschaffen werden, der ständig steigenden Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken gerecht zu werden. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen geschaffen, hier zukünftig einen sogenannten "Nachbarschaftsladen" zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung zu installieren.

Bebaubare Grundstücksflächen, insbesondere im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, gibt es derzeit in Grußendorf nicht. Die Nachfrage nach Baugrundstücken wird teilweise über die Schließung von Baulücken über § 34 BauGB realisiert. Dies ist sowohl unter entwicklungs- als auch ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht im Sinne der Ortschaft Grußendorf. Durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes soll die geregelte städtebauliche Entwicklung der Ortschaft gesteuert und planungsrechtlich abgesichert werden.

## 1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

---

### - Baugebiete

Gemäß dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan werden innerhalb des Plangeltungsbereiches nach den Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) und Dorfgebiete (MD) festgesetzt. Damit werden die für die jeweiligen Teilflächen angestrebten Entwicklungsziele soweit als möglich konkret vorgegeben.

### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung wird damit begründet, daß hier in Zukunft im wesentlichen eine Wohnnutzung etabliert werden soll. Dies entspricht auch dem derzeitigen Bedarf.

Um den Entwicklungszielen für die einzelnen Teilflächen Rechnung tragen zu können, wird eine Differenzierung über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise vorgenommen.

So wird im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bei einem zulässigen Vollgeschoß festgesetzt. In diesen Bereichen sind nur Einzelhäuser zulässig. Begründet wird diese Festsetzung mit der Tatsache, daß diese Bereiche zukünftig den neuen Ortsrand in diesem Teil von Grußendorf bilden werden. In diesem Zusammenhang soll durch die gewählten Festsetzungen gewährleistet werden, daß weder eine übermäßige Verdichtung noch eine übermäßige Höhenentwicklung stattfinden können. Damit wird ein fließender Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der angrenzen-

den freien Landschaft gewährleistet.

Im Zentrum des Baugebietes wird für mehrere Teilflächen eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Die Bauweise wird offen festgesetzt. Mit den getroffenen Festsetzungen wird erreicht, daß eine übermäßige Versiegelung von Freiflächen und eine über das in der Umgebung vorhandene Maß hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude ausgeschlossen wird. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise gewährleistet, daß im Zuge der baulichen Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen ein breiter Entwicklungsspielraum für die Bauherren hinsichtlich der gewünschten Art der Bebauung erhalten bleibt.

Für eine Teilfläche östlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens wird ebenfalls offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und Eingeschossigkeit festgesetzt. In diesem Bereich ist vorgesehen, eine Bebauung mit Hausgruppen zu installieren. Dies wird auch durch die Lage der Baugrenzen, die Festsetzung einer Fläche für Hausgärten und einer Fläche für Stellplätze bzw. Garagen deutlich. Um hier die gewünschte Bebauung zukünftig installieren zu können, wird neben der Festsetzung der offenen Bauweise die zulässige Grundflächenzahl gegenüber den anderen Flächen in der Umgebung entsprechend erhöht. Die Eingeschossigkeit dient dazu, die Einfügung der zukünftigen Gebäude in den zu erwartenden städtebaulichen Zusammenhang der Umgebung zu gewährleisten.

Nördlich und südlich der Mischgebietsfläche werden zwei Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschößflächenzahl von 0,6 und einer zwingend vorgeschriebenen Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um den Bedarf an Wohnraum im Geschößwohnungsbau für die Ortschaft Grußendorf abdecken zu können. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung der zwingend zweigeschossigen Bauweise eine Einfügung in den städtebaulichen Zusammenhang gewährleistet, da in der Umgebung bereits derzeit eine ganze Reihe von entsprechend dimensionierten Gebäuden (Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen) existieren. Gleichzeitig wird durch die mehrgeschossigen Gebäude das "Zentrum" des neuen Baugebietes, an dem sich zukünftig möglicherweise ein Einkaufsbereich etablieren wird, auch durch eine gewisse Konzentration der Bau-masse markiert.

Durch die Beschränkung der Grund- und Geschößflächenzahlen soll erreicht werden, daß eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksflächen trotz der gewünschten maßvollen Verdichtung in diesen Bereichen nicht erfolgt. Die Festsetzung der offenen Bauweise dient dazu, zukünftigen Bauherren einen gewissen Entwicklungsspielraum einzuräumen.

Für einen kleineren Teilbereich südwestlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens wird unter den bereits o.g. Gesichtspunkten ebenfalls eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hier wird jedoch aus gestalterischen Gründen die Baugrenze besonders eng gezogen. Um den-

noch hier eine sinnvolle Geschößbebauung ermöglichen zu können, wird dementsprechend die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschößflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Gleichzeitig wird, um eine möglichst geschlossene Bebauung dieses Bereiches gewährleisten zu können, abweichende Bauweise festgesetzt.

Südlich an die letztgenannte Fläche anschließend wird ein Bereich festgesetzt, in dem ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschößflächenzahl von 0,8 und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. In diesem Bereich sollen innerhalb der ebenfalls verhältnismäßig eng gefaßten Baugrenzen zukünftig lediglich Reihenhäuser errichtet werden. Die Möglichkeit der zweigeschossigen Bebauung wird eröffnet, um zukünftig die Möglichkeit zu schaffen, auf verhältnismäßig kleiner Grundfläche im Reihenhausbereich genügend Wohnraum etablieren zu können. Im westlichen Grundstücksteil wird unter Gesichtspunkten der Gestaltung eine Fläche für Garagen festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, daß die erforderlichen Garagen für die Reihenhausbauung im hinteren Grundstücksteil angeordnet werden und so die zukünftig zu errichtenden Reihenhäuser möglichst, ebenso wie die nördliche angrenzenden Gebäude, zur Straße hin orientiert werden.

Als letzte Teilfläche wird im Südwesten des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschößflächenzahl von 0,6 und einer möglichen Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dieser Bereich ist derzeit bereits überwiegend bebaut. Die getroffenen Festsetzungen orientierten sich am Bestand innerhalb dieses Teilbereiches bzw. im nördlich angrenzenden Dorfgebiet und sollen insgesamt eine Anpassung der zukünftig noch zu errichtenden Gebäude an die vorgefundene Situation ermöglichen. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung der offenen Bauweise.

Für alle Bereiche, in denen keine Geschößbauten vorgesehen sind, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, daß insbesondere innerhalb der zukünftigen Einzelhausgebiete und anderer vergleichbar strukturierter Flächen in Zusammenarbeit mit der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl eine übermäßige Versiegelung von Freiflächen nicht stattfinden kann. Dies dient insbesondere dem Schutz der Funktionen des Bodenlebens. Unabhängig von diesem wesentlichen Belang wird durch diese Festsetzung eine gewisse Auflockerung der zukünftigen Bebauung erreicht. Dies dient insbesondere auch der Einfügung des Baugebietes in die umgebende Landschaft und der Schaffung eines fließenden Überganges zwischen bebauter Ortslage und freier Feldmark und damit insgesamt der Verbesserung des Ortsbildes.

- Dorfgebiete (MD)

Im Südwesten des Plangeltungsbereiches wird direkt am Birkenweg (K 28) ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 bei Zweigeschossigkeit und offener Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzungen orientierten sich an dem innerhalb dieses Bereiches vorhandenen Bestand. Damit ist gewährleistet, daß die baulichen Anlagen innerhalb des Dorfgebietes in ausreichendem Maße sowohl Bestandsschutz als auch Erweiterungsmöglichkeiten genießen. Dies ist insbesondere für die hier teilweise noch vorhandene landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung von Bedeutung. Unabhängig davon wird jedoch durch die Geschößflächenzahl von 0,3 deutlich gemacht, daß im Interesse des Schutzes der Funktion des Bodenlebens eine übermäßige Flächenversiegelung auch zukünftig nicht zugelassen werden soll. Die Festsetzung der offenen Bauweise trägt der Tatsache Rechnung, daß in einem derartigen Gebiet die verschiedenartigsten Anforderungen an die Länge und Gestalt einzelner Gebäudeteile zu stellen sind.

- Mischgebiete (MI)

Im Zentrum des Plangebietes wird westlich der Parkanlage ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Voraussetzung geschaffen werden, hier einen sogenannten "Nachbarschaftsladen" mit einer Verkaufsfläche von weniger als 700 m<sup>2</sup> zur Versorgung der Ortschaft Grußendorf anzusiedeln. Gleichzeitig ist geplant, hier entsprechende Wohngebäude, die mit dem Markt in Verbindung stehen, zu errichten. Durch die Festlegung der Eingeschossigkeit soll gewährleistet werden, daß übermäßige Höhenentwicklungen insbesondere auch im Bereich der Wohnhäuser zukünftig nicht möglich wird. Den Bedürfnissen einer gewerblichen Ansiedlung der vorgesehenen Art wird durch die Ausweisung einer höheren Grundflächenzahl (0,4) und der Festlegung der offenen Bauweise Rechnung getragen. Damit ist für zukünftige Grundstückseigentümer ein ausreichender Entwicklungsspielraum gegeben.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Anbindung des neuen Wohngebietes in das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die teilweise bereits vorhandenen Straßen Dämmeweg, Langeweg und Lindenstraße an die Kreisstraße 28 (Birkenweg). Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über mehrere Wohnstraßen, die im Ostteil des Gebietes in eine Wohnsammelstraße münden, die Langeweg und Dämmeweg verbindet. Zur Anbindung des Mischgebietes ist zusätzlich östlich des Dorfgemeinschaftshauses und der Feuerwehr eine Stichstraße mit direktem Anschluß an den Birkenweg vorgesehen.

Der Ausbau, der neuen Straßen innerhalb des Plangebietes ist in verkehrsberuhigter Form vorgesehen. Dabei erfolgt die Verkehrsberuhigung abgestuft je nach Bedeutung der Wohn-/bzw. Wohnsammelstraße für die Gesamterschließung des Baugebietes.



#### b) Park- und Stellplatzflächen

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen sind so bemessen, daß im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus den Belangen des ruhenden Verkehrs durch die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis Wohneinheiten : Parkplätzen = 2 : 1 Rechnung getragen werden kann.

Im Bereich eingeschossiger Bauweise, wo im Rahmen der zukünftigen Bebauung überwiegend Einzelhäuser zu erwarten sind, kann davon ausgegangen werden, daß Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

Für die Grundstücke, auf denen eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen oder vorgeschrieben ist, sowie für den Bereich der Hausgruppe sind Flächen für Garagen gesondert ausgewiesen. Gleiches gilt für den Bereich des Mischgebietes, wo im Verhältnis zur vorgesehenen Nutzung ausreichend groß dimensionierte Flächen für Stellplätze festgesetzt werden.

#### - Grünflächen

Im Zentrum des Plangebietes werden zwei große öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der nördlichen Grünfläche ist vorgesehen, eine naturnahgestaltete Parkanlage zu erstellen, in die ein großzügiger Spielplatzbereich integriert wird. Für den südlichen Teil ist ebenfalls eine naturnah gestaltete Parkanlage vorgesehen, wobei hier die Integration eines entsprechend naturnah anzulegenden Regenwasserrückhaltebeckens für das neue Baugebiet geplant ist. Insgesamt soll durch die verhältnismäßig große zusammenhängende Grünstruktur im Zentrum des Plangebietes ein zentraler Erholungsbereich, der auch als Treffpunkt des neuen Wohngebietes fungieren kann, geschaffen werden.

#### - Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Im Zuge der Realisierung der im Zentrum des Plangebietes vorgesehenen großzügigen Grünanlage wird in diese ein größerer Spielbereich integriert. Hier sind sowohl für Kleinkinder, soweit sie nicht auf den Privatgrundstücken spielen, als auch für ältere Kinder altersgerechte und ausreichend dimensionierte Spielflächen vorgesehen.

#### - Grünordnung und Landespflege

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Grußendorf zwischen dem Dämmeweg im Süden und dem Langeweg im Norden. Im südwestlichen und nördlichen Randbereich ist das Plangebiet bereits derzeit bebaut. Im Südwesten befinden sich dabei landwirtschaftliche Hofstellen, die derzeit noch im Nebenerwerb bewirtschaftet werden.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind allesamt intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westteil handelt es sich dabei um hofnahes Intensivgrünland, während der überwiegende Teil der Fläche als Acker genutzt wird. Aufgrund der im gesamten Gemeindegebiet anzutreffenden

Bodenverhältnisse können die Böden aus landwirtschaftlicher Sicht bestenfalls als von mittlerer Güte eingestuft werden. Im Hinblick auf die eingeschränkte Bodenqualität und unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnbedarfes scheint es hier sachlich möglich, die Belange der Landwirtschaft hinter die Belange des Wohnens in soweit zurückzustellen, daß hier eine Bebauung realisiert werden kann.

Der überwiegende Teil des Plangebietes weist aufgrund seiner derzeitigen Nutzung Feldgehölze, bedeutende Einzelbäume oder andere unter Naturschutzgesichtspunkten bedeutsame Bereiche nicht auf. Lediglich innerhalb der bereits derzeit bebauten Grundstücke finden sich Gehölze und einzelne Großgrünstrukturen. In den Gärten sind dabei verhältnismäßig häufig standortfremde Ziergehölze und Koniferen anzutreffen. Lediglich im Bereich der Hofanlagen im Südwesten des Plangeltungsbereiches befinden sich mehrere Großbäume von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Es handelt sich im einzelnen um zwei Eichen und eine Weide, die durch den vorliegenden Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt werden. Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme wurde insgesamt in diesen Bereichen verzichtet, da durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Veränderung des baurechtlichen Istzustandes eintreten wird. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, der vorgesehenen Art der Bebauung und der Tatsache, daß für den Bereich der Ortschaft Grußendorf ein Wohnbedarf besteht, kann davon ausgegangen werden, daß der durch die vorliegende Planung vorbereitete Eingriff insgesamt innerhalb des Plangeltungsbereiches auszugleichen sein wird. Die Planung ist daher grundsätzlich realisierbar.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ohne Zweifel eine Beeinträchtigung des Zustandes von Natur und Landschaft und eine Veränderung des Landschaftsbildes vorbereitet. Aus diesem Grunde wird es erforderlich, im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz und der Regelungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes innerhalb des Plangeltungsbereiches Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Durch die zukünftige Bebauung werden insbesondere das Bodenleben, die Grundwasserneubildungsrate, die kleinklimatischen Verhältnisse sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich beeinträchtigt.

Wesentlicher Faktor der Beeinträchtigung ist dabei die Versiegelung biologisch aktiver Bodenoberfläche im Zuge der Anlage von Verkehrsflächen und der Errichtung von Gebäuden. Die Gemeinde Sassenburg geht jedoch nach eingehender Prüfung und unter Berücksichtigung des Wohnbedarfs davon aus, daß der Eingriff innerhalb des Plangeltungsbereiches ausgleichbar sein wird. Um dies gewährleisten zu können, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für verschiedene grünordnerische und ökologische Maßnahmen.

Zunächst wird dem Minimierungsgebot des § 1 BauGB insoweit Rechnung getragen, als dies unter Wahrung der Interessen der Ortsentwicklung und der Ortsgestalt möglich ist. Dabei wird zum einen durch die getroffenen

Festsetzungen erreicht, daß sich im Zentrum des Baugebietes sowie im nordwestlichen und südwestlichen Teil zukünftig Bereiche mit einem hohen Verdichtungsgrad etablieren werden. Dies wird durch die hier getroffene Festsetzung zur Errichtung von Geschößwohnungsbauten bzw. Reihenhäusern deutlich. In den Randbereichen und im Übergang zur freien Landschaft ist eine derartige Konzentration der Bebauung jedoch aus ortsgestalterischen Gründen und aus Gründen des Landschaftsbildes (Gestaltung eines "weichen" Übergangs zur freien Landschaft) sowie eines harmonischen Abschlusses der Ortslage nicht möglich. Aus diesem Grunde wird hier durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (0,25) dafür Sorge getragen, daß zumindest ein erheblicher Anteil des vorhandenen Bodens in diesen Bereichen unversiegelt bleiben muß. Darüber hinaus wird im Rahmen einer textlichen Festsetzung geregelt, daß die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze oder Zufahrten um bis zu 50 % nur dann in Anspruch genommen werden darf, wenn die Stellplätze, Zufahrten und Terrassen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.

Als Ausgleich für die im Rahmen des Straßenbaus zu erwartenden Versiegelungen im öffentlichen Bereich sind im Straßenraum beim zukünftigen Ausbau standortgerechte Großbäume zu pflanzen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes im Zentrum eine größere Parkanlage mit Regenwasserrückhaltebecken und Spielplatzbereich erstellt, die in allen Teilen naturnah zu gestalten und zu bepflanzen ist.

Als Ausgleich für die im Bereich der privaten Grundstücke zukünftig zulässigen Versiegelungen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (heimische Arten) oder zwei heimische hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Im Bereich von Stellplätzen und Garagen ist je 6 Stellplätze bzw. je 5 Garagen ebenfalls ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus sind am Ostrand des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft sowie zwischen den Gebietsteilen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten Festsetzungen getroffen, die die Anlage mehrreihiger standorttypischer Hecken vorgeben. Diese dienen zum einen der Einbindung in die Umgebung (Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes) und zum anderen der Durchgrünung des Baugebietes.

Für sämtliche Freiflächen im Bereich von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten ist eine Gestaltung und Ausführung in wasserdurchlässigem Material vorgegeben.

In der folgenden Flächenbilanz sind die einzelnen Flächen und ihre jeweils vorgesehene Nutzung zum besseren Verständnis nochmals einzeln aufgelistet.

Gesamtfläche: rd. 11,1 ha

versiegelte oder versiegelbare Flächen:

Straßen und Wege: rd. 1,6 ha (davon ca. 25 % bereits versiegelt)  
Bauflächen: rd. 3,7 ha (Grundflächenzahl + evtl. Überschreitung im Sinne der BauNVO)

nicht versiegelte/versiegelbare Flächen:

Parkanlage: rd. 0,6 ha  
Hausgärten: rd. 4,8 ha

0,44

(= 2 Baumplätze  
ca. 1.292 m<sup>2</sup>  
≅ 0,244

Ausgleichsmaßnahmen:

anzupflanzende Hecken: rd. 0,42 ha  
Pflanzung von je 1 Laubbaum oder zwei heimischen hochstämmigen Obstbäumen je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche (≅ 370 heimischen Großbäumen oder 740 heimischen hochstämmigen Obstbäumen).  
Pflanzung von ca. 80 Großbäumen als Straßenbäume im Zuge des Straßenbaus.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Situation (intensive landwirtschaftliche Nutzung) und der getroffenen Maßnahmen und des sich daraus ergebenden Verhältnisses von versiegelten oder versiegelbaren Flächen zu Grün-/Freiflächen bzw. Flächen für ökologische Maßnahmen von 5,27 ha : 5,85 ha geht die Gemeinde davon aus, daß der Eingriff insgesamt innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann und weitere Maßnahmen in diesem Zusammenhang nicht erforderlich werden.

- Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie werden für den Anschluß des Baugebietes entsprechend ausgebaut. Das anfallende Oberflächenwasser wird unter Zwischenschaltung eines Regenwasserrückhaltebeckens in die vorhandenen Vorfluter eingeleitet. Die Abwässer werden zukünftig der neuen zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt. Für einzelne vor der Fertigstellung dieser Anlage realisierte Bauvorhaben ist der übergangsweise Anschluß an die derzeitige Grußendorfer Kläreinrichtung vorgesehen. Sollte dies nicht möglich sein, sind DIN-gerechte Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung zu erstellen.

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Westerbeck. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

5,27  
0,4  
5,67

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der freiwilligen Feuerwehr geregelt.

1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

- Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 04.07.1995 weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, daß Kleinkläranlagen, auch übergangsweise, nicht zugelassen werden können. Es ist sicherzustellen, daß zur Fertigstellung der ersten Häuser der Anschluß an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Sassenburg möglich ist. Das in Rede stehende Bebauungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Westerbeck. Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.01.1992 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Braunschweig Nr. 10 vom 04.05.1992) bestehen gegen den Bebauungsplan keine generellen Bedenken.

Mit Schreiben vom 04.07.1995 weist der Landkreis Gifhorn darauf hin, daß Anwohner der östlichen Stichstraße sowie der im Nordosten und Südosten gelegenen Randgrundstücke ihre Mülltonnen rechtzeitig zum Tage der Abfuhr an der entsprechenden Wohnsammelstraße bereitzustellen haben. Gleiches gilt für Grundstücke mit längeren Grundstückzufahrtswegen, die ebenfalls nicht von den Müllfahrzeugen befahren werden können.

Das Staatl. Amt für Wasser und Abfall Braunschweig regt in seinem Schreiben vom 19.06.1995 an, die Entsorgung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über Versickerung oder auch Sammlung zur späteren Nutzung vorzusehen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, daß gegen die Ausweisung des Baugebietes erst dann keine Bedenken bestehen, wenn der Anschluß der Ortschaft Grußendorf an die Kläranlage Sassenburg vorgenommen wurde.

Die Deutsche Telekom AG gibt mit Schreiben vom 23.05.1995 folgenden Hinweis:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Uelzen, Postfach 2000, 29523 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon (0581) 81-6145, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die Landelektrizität GmbH gibt mit Schreiben vom 05.07.1995 folgenden Hinweis:

Aus Ihren Unterlagen entnehmen wir, daß im Straßenraum Großbäume angepflanzt werden sollen.

Da die Bepflanzung von Trassen unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen sowohl aus Gründen des Natur- und Baumschutzes als auch aus Gründen der Versorgungssicherheit und des Unfallschutzes problematisch ist, können wir dieser Planung nur unter bestimmten Voraussetzungen zustimmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften der DIN 1998 sowie auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939).

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, die geplante Bepflanzung mit unserer Bauabteilung abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Belange bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf.

#### - Archäologie

In seinem Schreiben vom 04.07.1995 gibt der Landkreis Gifhorn aus der Sicht der Kreisarchäologie folgende Hinweise:

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Einwände bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlichen 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 Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### - Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover weist mit Schreiben vom 13.06.1995 darauf hin, daß der bisherige Wirtschaftsweg "Dämmeweg" bis zur Einmündung der östlichen Planstraße so auszubauen ist, daß der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert passieren kann.

## 1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

---

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 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.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 10.10.95

Folgende Stellungnahme:

### I. Untere Landesplanungsbehörde

keine Bedenken

### II. Weitere Träger öffentlicher Belange

#### Untere Wasserbehörde

Gemäß Ziffer 1.4 der Begründung ist sicherzustellen, daß zur Fertigstellung der ersten Häuser der Anschluß an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Sassenburg möglich ist. Uner Einhaltung dieser Voraussetzung bestehen keine Bedenken.

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde erfolgt nochmals ein gesonderter Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

#### **Begründung:**

Die Gemeinde geht ebenso wie die Untere Wasserbehörde davon aus, daß die Inanspruchnahme des Baugebietes erst erfolgen kann, wenn der Anschluß an die Zentrale Kläranlage hergestellt ist. Aufgrund des derzeitigen Fortgangs der diesbezüglichen Arbeiten wird dies jedoch auch aus der Sicht der Gemeinde zu gewährleisten sein.

#### Untere Naturschutzbehörde

Bei der 10. Änderung des F-Planes wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf verschiedene Punkte hingewiesen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beachtet wurden. Unter Punkt 1.2 der Begründung wird angeführt, daß die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken ständig steigt. Bei dieser starken Nachfrage ist insbesondere § 1

Bundesbaugesetz zu beachten, wonach die Gemeinde mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen hat. Die von ihnen vorgesehenen großen Grundstücke für Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,25 führen zu einem unverhältnismäßig großen Flächenverbrauch. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann der Planung deshalb nicht zugestimmt werden. Die Fläche ist so zu beplanen, daß möglichst viele Haushalte hier Wohnraum finden und zukünftiger Flächenverbrauch gering gehalten wird.

Zum besseren Übergang in die freie Landschaft sollte an der Ostseite ein mind. 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen werden. Die vorgesehenen Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken werden dem Baugebiet nicht gerecht, da eine solche Grünzone die Wohnqualität des gesamten Baugebietes steigert. Die Bepflanzungsfläche gleicht auch den Eingriff aus, der innerhalb des Baugebietes getätigt wird. Bei der vorliegenden Planung müssen die zukünftigen Besitzer der Randgrundstücke die Ausgleichsmaßnahmen für die restlichen Grundstücke mit finanzieren. Die Kosten für einen ca. 10 m breiten öffentlichen Pflanzstreifen können gem. § 8 a des Bundes-Naturschutzgesetzes gerecht auf alle Verursacher des Eingriffes verteilt werden.

Weiter sind bei den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 die vorgesehenen hochstämmigen Obstbäume zu streichen. Innerhalb einer strauchartigen Hecke ist es nicht sinnvoll, Kulturgehölze zu pflanzen, da diese unterhalten und gepflegt werden müssen. Innerhalb einer Hecke sollten Wildobstsorten wie Vogelkirsche, Wildapfel und Wildbirne Verwendung finden.

#### **Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung.

#### **Begründung:**

Die Gemeinde vermag die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nicht nachzuvollziehen. Im Gegensatz zur dort geäußerten Auffassung wurde dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei der vorliegenden Planung soweit als möglich gefolgt. Begrenzender Faktor in diesem Zusammenhang sind jedoch die von der Gemeinde zu wahren Interessen der Ortsentwicklung und insbesondere der Ortsgestalt. Eine übermäßige Verdichtung ist unter Berücksichtigung der charakteristischen Merkmale des ländlichen Raumes im Bereich der Gemeinde Sassenburg unter entwicklungsplanerischen Gesichtspunkten nicht realisierbar.

Im Hinblick auf das vorliegende Baugebiet kann schon deshalb nicht von einem unverhältnismäßig großen Flächenverbrauch gesprochen werden, weil zum einen Teile des Plangebietes derzeit bereits bebaut sind, im Zentrum der neu zu bebauenden Flächen eine zwingende! Zweigeschossigkeit festgesetzt wurde (hier soll Geschoßwohnungsbau etabliert werden!) und noch zusätzliche Bereiche für eine verdichtete



Bebauung (Reihenhäuser bzw. Hausgruppen) vorgesehen sind. Die in den Randbereichen des Baugebietes festgesetzte geringe Grundflächenzahl und die festgesetzte Mindestgröße der Grundstücke in diesem Bereich dienen der Etablierung einer Bebauung, wie sie für dörfliche Bereiche üblich und damit zur Einfügung in das Ortsbild auch in Neubaugebieten notwendig ist. Unabhängig von der Notwendigkeit der Einfügung in die dörfliche Umgebung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 durchaus eine beachtliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und damit Möglichkeit zur Ansiedlung von Neubürgern gegeben. So wäre auf einem Grundstück von 700 m<sup>2</sup> Größe insgesamt eine Geschoßfläche von rd. 290 m<sup>2</sup> möglich. Eine derartige Fläche würde die Schaffung von mindestens 4 Wohneinheiten in einem Einzelhaus zulassen. Eine über dieses Maß hinausgehende Verdichtung kann jedoch in keinem Fall im Interesse der Gemeinde sein. Die für eine derartige Massierung von Wohneinheiten auf einem Grundstück erforderlichen Nebenanlagen wären nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung im Rahmen der zulässigen maximal 50 prozentigen Überschreitung realisierbar.

Darüber hinaus wird durch die lockere Bebauung der Übergang von der bebauten Ortslage hin zur freien Landschaft "weich" gestaltet und somit ein harmonischer Abschluß des Ortsrandes ermöglicht. Dies dient auch, ganz im Sinne der Naturschutzbehörde, der besseren Eingliederung des neuen Baugebietes in die umgebende Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes, bzw. der Vermeidung der Beeinträchtigung desselben.

Hinsichtlich der Breite des Gehölzstreifens im Übergang zur freien Landschaft vermag die Gemeinde ebenfalls die Ansicht der unteren Naturschutzbehörde nicht nachzuvollziehen. Eine Bebauung, wie sie im vorliegenden Fall vorgesehen ist (Allgemeines Wohngebiet mit aufgelockerter Bauweise in den Randbereichen) entspricht nach den "Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Tabelle 15, im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild der Wertstufe III (= von geringer Bedeutung) und wird somit genauso bewertet wie die bisher vorhandene intensive landwirtschaftliche Nutzung in ausgeräumter Ackerlandschaft. Unter diesem Aspekt wäre eine Verschlechterung des Landschaftsbildes demnach im vorliegenden Fall **gar nicht gegeben**. Die Anpflanzung einer 5 m tiefen Heckenstruktur stellt demgegenüber eine erhebliche Verbesserung dar.

Die Frage, ob derartige Anpflanzungen auf öffentlichen oder privaten Grundstücken vorzunehmen sind und ob dabei evtl. Grundstückseigentümer benachteiligt werden fällt **nicht** in den Zuständigkeitsbereich der unteren Naturschutzbehörde, sondern obliegt ausschließlich der planenden Gemeinde. Unabhängig davon kann eine Schlechterstellung der betroffenen Grundstückseigentümer nicht konstruiert werden, da derartige Gebote zur Anpflanzung von Heckenstrukturen nicht nur auf den Randgrundstücken am Ostrand des Baugebietes sondern auch in anderen Bereichen festgesetzt wurden. Darüber hinaus weisen "Randgrundstücke" gegenüber zentral gelegenen Grundstücken innerhalb eines

Baugebietes auch erhebliche Standortvorteile auf (im Hinblick auf Verdichtung, Nachbarschaft usw.), so daß eine mögliche Schlechterstellung durch Pflanzgebote durch die entsprechenden Vorteile mit Sicherheit aufgewogen wird. Hinzu kommt die Tatsache, daß eine Bebauung erst nach Inkrafttreten des B-Planes möglich ist. Zukünftigen Bauherren wird aber vor dem Grundstückskauf ausreichend Gelegenheit gegeben den Bebauungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen in Augenschein zu nehmen, sodaß ihnen hier durchaus die Auswahl zwischen mehreren Grundstücken verbleibt.

Die Streichung der hochstämmigen Obstbäume innerhalb der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 ist aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Für die zukünftige Heckenstruktur ist es verhältnismäßig unerheblich, ob es sich bei den gepflanzten Obstbäumen um Wild- oder Kulturpflanzen handelt. Der Durchmischungseffekt im Hinblick auf die Arten innerhalb der Hecke bleibt der gleiche. Unterhaltung und Pflege ist in diesem Zusammenhang auch für die zu pflanzenden Obstgehölze nicht erforderlich, da hier eine dicht wachsende Hecke angelegt werden soll, innerhalb derer Pflegemaßnahmen lediglich zum Erhalt vorzunehmen sind. Die Nutzbarkeit des anfallenden Obstes steht hierbei nicht im Vordergrund. Andererseits kann das Fallobst, genau wie bei Wildsorten, von den "Heckenbewohnern" genutzt werden. Eine Änderung der Festsetzung ist aus diesem Grunde aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Insgesamt sind zu den vorliegenden Fragenkomplexen aus der Sicht der Gemeinde keine weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich.

#### **Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 21.09.95**

Die Landwirtschaftskammer Hannover hatte zu der o.g. Bauleitplanung während des Beteiligungsverfahrens der TÖB bereits Stellung genommen. Da uns keine Planunterlagen zugesandt wurden, ist eine erneute Stellungnahme nicht möglich. Sollten sich keine Planänderungen ergeben haben, veweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 13.06.1995. Bei Planänderungen bitten wir um Zusendung der Unterlagen.

#### **Landwirtschaftskammer Hannover, Stellungnahme vom 13.06.95**

keine Bedenken

Hinweis:

Der bisherige Wirtschaftsweg "Dämmeweg" ist bis zur Einmündung der östlichen Planstraße so auszubauen, daß der landwirtschaftliche Verkehr ungehindert passieren kann.

**Beschluß:**

Auf die Belange der Landwirtschaft bezüglich des Wirtschaftsweges "Dämmeweg" erfolgt ein Hinweis in der Begründung zur Beachtung bei der Realisierung.

**Amt für Agrarstruktur, Braunschweig, Stellungnahme vom 13.09.95**

Es werden die Anregungen aus der Stellungnahme vom 30.06.1995 wiederholt.

In der Stellungnahme vom 30.06.1995 hatte das Amt für Agrarstruktur folgendes ausgeführt:

Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) im Südwesten des Geltungsbereiches wird aus agrarstruktureller Sicht ausdrücklich befürwortet. Wegen der von den landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Emissionen sollte die Festsetzung MD auf die im Norden, Osten und Süden unmittelbar angrenzenden Bereiche ausgedehnt werden.

Im übrigen bestehen gegen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Bedenken.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf die Stellungnahme in der Begründung.

**Begründung:**

Bei den in der Umgebung des Dorfgebietes zukünftig vorgesehenen Nutzungen handelt es sich bis auf das Mischgebiet zur Ansiedlung eines kleineren Einkaufsmarktes eindeutig um allgemeine Wohngebiete. Dies ist auch anhand der im Entwurf dargestellten Bebauungskonzeption klar ablesbar. Aus diesem Grunde kann die Ausweisung eines Dorfgebietes hier nicht erfolgen. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Ausweisung von Dorfgebieten aus Gründen des Immissionsschutzes nach baurechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich ist. Über dies geht die Gemeinde davon aus, daß es sich hier um eine Siedlung im ländlichen Raum handelt, innerhalb derer landwirtschaftliche Nutzung im normalen Rahmen zu tolerieren sind. Sie wird zukünftige Bauherren überdies auf diesen Umstand nochmals extra hinweisen. Weitere Maßnahmen sind hier unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht möglich.

**Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom  
06.09.95**

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen bitte ich, weiterhin meine Ausführungen aus der Stellungnahme 20 343 Ri/FI vom 07. Juni 1995 zu beachten.

**Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig, Stellungnahme vom  
07.06.95**

Gegen die Realisierung des o.a. Bebauungsplanes bestehen von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken.

Es muß jedoch durch Betriebseinschränkungen und/oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden, daß von dem "Nachbarschaftsladen" keine Lärmimmissionen ausgehen, die 50 cm vor den geöffneten Fenstern der umliegenden Wohnhäuser folgende Lärmrichtwerte überschreiten:

tagsüber (06.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und  
nachts (22.00-06.00 Uhr) 40 dB(A).

Hierbei sind auch sämtliche Nebengeräusche (z. B. Kunden- und Lieferantenverkehr, Kühlmaschinenbetrieb usw.) zu berücksichtigen.

**Beschluß:**

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis auf diese Stellungnahme in der Begründung.

**Begründung:**

Die Ausweisung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten in direkter Nachbarschaft ist sowohl unter baurechtlichen als auch unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten zulässig. Gem. DIN 18005 haben Nutzungen in den jeweiligen Gebietsteilen, die dem Gebietscharakter entsprechenden Orientierungswerte einzuhalten. Dies gilt für alle dort jeweils anzusiedelnden Nutzungen. Die Gemeinde sieht daher keine Veranlassung für diesen Fall weitergehende Festsetzungen zu treffen, da hier bereits aufgrund des eindeutigen Gebietscharakters eine Festlegung erfolgt ist.

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

---

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

---

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

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

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN**

---

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Die Herstellung durch die Gemeinde Sassenburg ist vorgesehen.

### **2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS**

---

- Umlegung <sup>3)</sup>
- Grenzregelung <sup>3)</sup>
- Enteignung <sup>3)</sup>

---

<sup>3)</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

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

---

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

---

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen (innere Erschließung)

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

#### **3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN (siehe nächste Seite)**

---

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

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die inneren Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Die Grünflächen und der Kinderspielplatz sowie das Regenwasserrückhaltebecken sind anzulegen.

Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen bzw. zu ergänzenden Kanal der Gemeinde Sassenburg eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet.

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

---

Die Gemeinde wird die Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz herstellen. Hierfür werden Kosten entstehen. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Anliegerbeiträge erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Besondere soziale Härten, die durch den Bebauungsplan entstehen, sind nicht erkennbar. Sofern diese bei der Durchführung auftreten sollten, will die Gemeinde im Rahmen ihrer Aufgaben bei der Lösung behilflich sein.

## KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

**BAUGEBIET: "AM DÄMMEWEG", OS Grußendorf, Gemeinde Sassenburg,  
Landkreis Gifhorn**

---

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

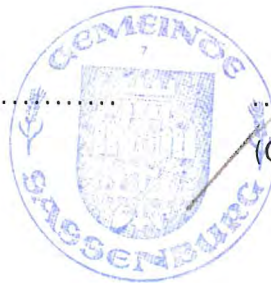
Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in  
Verbindung mit § 24 BauGB) für:

1.	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. DM	320.000,00
2.	die erstmalige Herstellung der Erschlie- ßungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung	rd. DM	2.730.000,00
<hr/>			
	Gesamtkosten	rd. DM	3.050.000,00
<hr/>			
3.	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge		
	Gesamtkosten	rd. DM	3.050.000,00
	Abgaben lt. Satzung	rd. DM	2.745.000,00
<hr/>			
	Anteil der Gemeinde	rd. DM	305.000,00
<hr/>			
4.	Weitere Erschließungskosten über Gebühren- haushalt:		
	Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal- kosten, Abwasser	rd. DM	1.310.000,00

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 12.09.1995 bis 13.10.1995 öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 20.03.1996 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Sassenburg, den 06. Mai 1996

H. Kühnert  
.....  
(Bürgermeister)



[Signature]  
.....  
(Gemeindedirektor)