



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)**

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,1** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- F mind.** Grundstücksfläche, als Mindestmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Privatweg**

Sonstige Planzeichen

- W III B** Wasserschutzgebiet Zone III B, s. nachrichtliche Übernahme Ziff. 1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Innerhalb des Plangebietes gilt eine Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup> für Baugrundstücke.
2. Je Grundstück ist nur eine Wohneinheit zulässig.
3. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO) sind nur bis 20 % zulässig
4. Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten oder zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. m. § 149 (3) NWG).
5. Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes ist zu erhalten. Rodungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf maximal zusätzlichen 250 m<sup>2</sup> sonstigen Grundstücksflächen zur Anlage von Hausgärten zulässig. Zusätzliche Pflanzungen sind außerhalb der Hausgärten nur mit standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig (s. Artenliste TF Ziff. 6).
6. Als Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt auf den Baugrundstücken sind je angefangene 80 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum und 5 strauchartige Gehölze der folgenden Arten zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):
  - a) Baumarten: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Hängebirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mind. 3 x v., mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.
  - b) Straucharten: Wacholder (*Juniperus communis*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Wald-Gelblblatt (*Lonicera periclymenum*) und strauchartige Ausbildungen der unter a) genannten Baumarten.
  - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue der gleichen Art und Ausgangsqualität zu ersetzen.

**Nachrichtliche Übernahme**

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

**Präambel und Ausfertigung**

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

Westerbeck, den 20. Dez. 2004  
 (Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Westerbeck, den 20. Dez. 2004  
 (Bürgermeister)

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab : 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.06.2002). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 19. OKT. 2004  
 (Vermessungs- und Katasterbehörde Wolfsburg  
 Katasteramt Gifhorn)  
 i. A. Schreimacke  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Büro für Stadtplanung  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Waisenhausdamm 7  
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 13. 10. 04  
 (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.04 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.06.2004 bis 16.07.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westerbeck, den 20. Dez. 2004  
 (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller in Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 30.09.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westerbeck, den 20. Dez. 2004  
 (Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.12.04 im Amtsblatt Nr. 15 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.12.04 in Kraft getreten.

Westerbeck, den 19. Okt. 2004  
 (Bürgermeister)

**Erneute Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Gifhorn erneut bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die Bekanntmachung vom ..... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Gifhorn wird mit dieser Bekanntmachung aufgehoben.

Damit tritt der Bebauungsplan am 20.05.2005 unter Bezug auf § 214 (4) BauGB rückwirkend zum 30.12.04 in Kraft.

Westerbeck, den 19. Okt. 2004  
 (Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
 Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Westerbeck, den .....  
 (Bürgermeister)

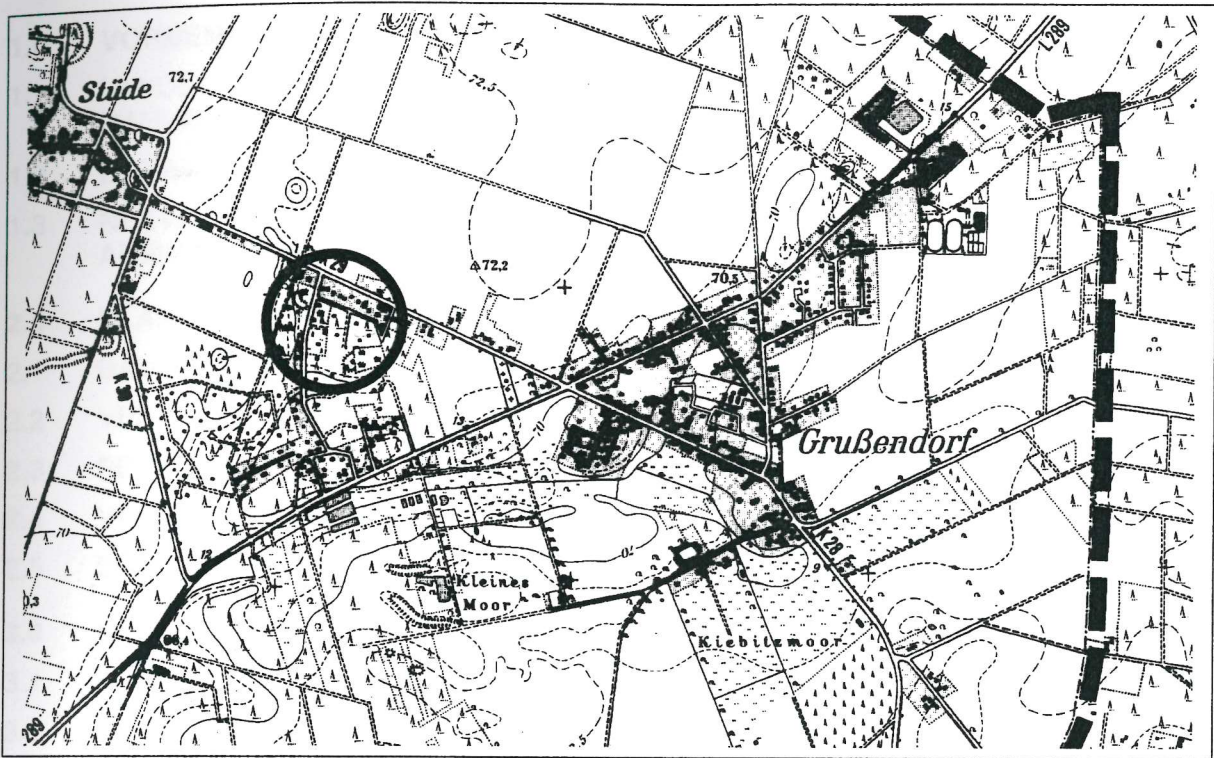
**GEMEINDE SASSENBURG  
 ORTSCHAFT GRUSSENDORF**

**HEIDEWEG**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand: § 10 (3) BauGB  
 Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

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



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 – B 5 – 410/96.

**ÜBERSICHT M 1 : 25.000**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SASSENBURG**

**2004**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT; BRAUNSCHWEIG  
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ;  
B. BÜSING; K. MÜLLER**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
<b>1.0</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	LANDES- UND REGIONALPLANNERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.2	ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.3	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	5
<b>2.0</b>	<b>PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
2.1	BAUGEBIETE	5
2.2	VERKEHRSFLÄCHEN	6
2.3	BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES	7
2.4	VER- UND ENTSORGUNG	7
2.5	BRANDSCHUTZ	8
<b>3.0</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>8</b>
3.1	GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE	8
3.2	BODENSCHUTZ	10
<b>4.0</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>10</b>
<b>5.0</b>	<b>ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS</b>	<b>13</b>
<b>6.0</b>	<b>BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>13</b>
<b>7.0</b>	<b>DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>13</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>14</b>

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Heideweg",  
der Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Grußendorf, Landkreis Gifhorn

Stand:, § 10 (3) BauGB Lü/Mü

### 1.0 VORBEMERKUNGEN

#### 1.1 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 sollten 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, neben der erforderlichen Schwerpunktentwicklung des Grundzentrums Westerbeck Funktionen und Aufgaben im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung auf die einzelnen Ortschaften im Gemeindegebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verteilen.

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

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

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 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 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. 11.600 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. Die Ortschaft hat derzeit (Stand: Dezember 2003) 1.918 Einwohner.

## 1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan "Heideweg" überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Streystättenfeld Nr. 2" und ist somit gleichsam aus diesem entwickelt. Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Streystättenfeld Nr. 2" für diesen Geltungsbereich gleichzeitig aufgehoben.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner Darstellung von den hier vorgesehenen Planungsabsichten abweicht, wird, um dem Entwicklungsgebot gem.

§ 8 Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung tragen zu können, der Flächennutzungsplan in einem parallelen Verfahren (16. Änderung) entsprechend geändert.

### 1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Heideweg" ist die Tatsache, dass sich in der Vergangenheit innerhalb des Plangeltungsbereiches die bestehenden Verhältnisse anders entwickelt haben, als der am 29.05.1968 genehmigte Bebauungsplan "Streystättenfeld Nr. 2" dies vorsah.

Ursprünglich als Wochenendhausgebiet konzipiert hat sich dieser Bereich zu einem großzügig durchgrünten Allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Hierbei sind im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen und Befreiungen im Laufe der vergangenen Jahrzehnte überwiegend zu Wohnzwecken und nicht für die Freizeit konzipierte Gebäude entstanden. Um diesem Zustand auch planungsrechtlich Rechnung zu tragen und für die zukünftige Entwicklung einen geordneten Rahmen vorzugeben, wird die vorliegende Planaufstellung erforderlich. Gleichzeitig wird damit eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters ermöglicht.

## 2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

### 2.1 BAUGEBIETE

---

Der vorliegende Bebauungsplan "Heideweg" erfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Streystättenfeld Nr. 2". In diesem Sinne ist er aus diesem als entwickelt anzusehen. In der Folge wird der Bebauungsplan "Streystättenfeld Nr. 2" für den überplanten Teilbereich aufgehoben. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird dadurch Rechnung getragen, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg in einem Parallelverfahren (16. Änderung) angepasst wird.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem vorhandenen Bestand Rechnung und bestätigt gleichzeitig das zukünftige Entwicklungsziel für diesen Bereich.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der sonstigen Regelungen innerhalb des Plangebietes wird in besonderer Weise dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit weitläufigem Charakter und hohen Anteilen an waldähnlichen Gehölzbeständen handelt. Dieser Charakter soll auch zukünftig im Rahmen der angestrebten Nutzungen überwiegend erhalten bleiben.

Im Hinblick auf die oben genannten Gesichtspunkte erfolgte die Wahl der Festsetzungen zur Nutzung der Grundstücke und zum Maß der baulichen Nutzung. Hierbei wurde in besonderem Umfang dafür Sorge getragen, dass der waldartige Charakter

des Gesamtgebietes auch bei der jetzt angestrebten Nutzung weitestgehend erhalten bleibt.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass eine möglichst geringe Versiegelungsrate auf den einzelnen Grundstücken zulässig ist. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung nur eines zulässigen Vollgeschosses erreicht, dass eine übermäßige Höhenentwicklung innerhalb des "Waldgebietes" nicht erfolgen kann. Ebenfalls dem Erhalt des Gebietscharakters dient die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, die mit 2.500 m<sup>2</sup> je Grundstück verhältnismäßig groß gewählt ist, um eine lockere Bebauung zu bewirken. Auch eine übermäßige Belegung (Nutzung) der einzelnen Grundstücke ist im Hinblick auf den Bestand nicht als positiv zu bewerten. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Wohneinheit zulässig ist.

Hierbei ist davon auszugehen, dass die derzeit teilweise vorhandene Ferienhausbebauung mit teilweise zwei Einheiten auf einem Grundstück nicht der zukünftige Maßstab ist. Vielmehr ist beabsichtigt eine Bebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes nur auf jeweils separaten Grundstücken zuzulassen. Diesem Zweck dient die getroffene Festsetzung. Im Falle von Grundstücken mit derzeit zwei "Bauteppichen" wäre damit eine Bebauung des zweiten Baufensters nur nach vorheriger Grundstücksteilung möglich! Für bestehende Situationen gilt die Regelung des Bestandsschutzes.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die einzelnen Baugrundstücke jeweils sehr groß sind (siehe entsprechende Festsetzungen) wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Baugebiet nur bis 20 % zugelassen.

Auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet, da aufgrund der Struktur des Baugebietes die Einsehbarkeit der einzelnen Grundstücke nur sehr bedingt gegeben ist und daher dieser Gebäudestellung keine für das Ortsbild bedeutende Wirkung zukommt.

Im Hinblick auf die besondere Situation im vorliegenden Fall wurden auch die Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wurde abweichend von der üblichen Praxis nicht das gesamte Grundstück in die überbaubare Fläche einbezogen, sondern lediglich auf jedem Grundstück eine zentral gelegene Fläche – teilweise befinden sich in diesen Bereichen schon bestehende Gebäude – für die bauliche Nutzung festgelegt. Damit ist dafür Sorge getragen, dass die zwischen den einzelnen Grundstücken und den vorhandenen bzw. zukünftig zu erstellenden Gebäuden vorhandenen Grünflächen bzw. Gehölzbestände weitestgehend erhalten bleiben und somit auch bei einer zusätzlichen Bebauung der Charakter des Baugebietes nicht negativ beeinflusst wird.

## 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich lediglich im äußersten Nordwesten des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche. In diesem Bereich soll zukünftig eine weitere Zufahrtmöglichkeit in das Gesamtgebiet hinein ausgebaut werden. Der hier vorhandene Weg ist den zukünftig zu erwartenden Anforderungen nicht gewachsen. Die sonstigen Erschließungsflächen (Heideweg) sind bereits vorhanden und dienen zur Erschließung des überwiegenden Teils des Plangebietes. Sie sind aus diesem Grunde nicht nochmals planrechtlich erfasst.

Um zukünftig auch die Erschließung hinterliegender Grundstücke planungsrechtlich vorzubereiten werden mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung Privatweg festgesetzt. Hier wird auf teilweise schon bestehenden, bisher grundbuchlich gesicherten Parzellen, die Erschließung für Hinterlieger abschließend planungsrechtlich abgesichert. Soweit für hinterliegende Grundstücke zukünftig Eigentumsverhältnisse wechseln, wird es Gegenstand von privatrechtlichen Regelungen im Rahmen der Verkaufsverhandlungen bzw. der dazu erforderlichen Verträge sein, hier Zufahrtsrechte für jeweilige neu zu bildende Grundstücke einvernehmlich zu regeln.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Für die Neubebauung werden die privaten Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Im öffentlichen Straßenraum des Heideweges ist im begrenzten Umfang Stellplatz im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Aufgrund der vorhandenen und angestrebten Grundstücksgrößen ist ein Ausbau von weiteren Parkplatzflächen im öffentlichen Straßenbereich nicht vorgesehen und auch im Hinblick auf die Charakteristik des Baugebietes nicht sinnvoll.

### 2.3 BERÜCKSICHTIGUNG DES NDS. SPIELPLATZGESETZES

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein öffentlicher Kinderspielplatz. Hier ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken vorgehalten werden können. Gleichzeitig gilt, dass für ältere Kinder (bis 12 Jahre) aufgrund der besonderen Lage des Baugebietes gute bis sehr gute Spielmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Zudem ist im östlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gebiet "Am Walde" ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Dieser kann auf ruhigen Nebenstraßen und Seitenwegen sicher erreicht werden und befindet sich aus der Sicht der Gemeinde in einer zumutbaren fußläufigen Entfernung. Aus diesem Grunde wird im vorliegenden Plangebiet auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

### 2.4 VER- UND ENTSORGUNG

Bezüglich Ver- und Entsorgung treten gegenüber der rechtskräftigen Planung keine Änderungserfordernisse auf. Die Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie sind vorhanden, so daß nur noch Hausanschlüsse hergestellt werden müssen. Das Abwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Sassenburg zugeführt. Soweit Abwasserleitungen in Privatwegen verlaufen, sind sie durch die zukünftigen Anlieger soweit herzustellen, dass ein ordnungsgemäßer Anschluss an die öffentliche Entwässerung möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Plangebietes auf den einzelnen Grundstücken und in den Wegebereichen versickert. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und des vorhandenen und angestrebten Charakters des Baugebietes soll an dieser Praxis festgehalten werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen. Soweit beim Ausbau öffentlicher Straßen eine Regenwasserkanalisation erstellt wird, wird das hier anfallende Regenwasser über diese den ehemaligen Klärteichen Grußendorf zugeführt. Diese bilden nach Inbetriebnahme der Zentralkläranlage das zentrale Regenwasserrückhaltebecken für die Ortschaft Grußendorf.



## 2.5 BRANDSCHUTZ

---

Die Belange des Brandschutzes sind, soweit sie nicht bereits im Rahmen der vorhandenen Erschließung geregelt sind, insbesondere für die neuen Grundstücke, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr Grußendorf abschließend zu regeln. Bei der Anlage ggf. erforderlicher Hydranten sind die Vorgaben des DVWG-Regelwerkes zu beachten.

## 3.0 UMWELTBELANGE

---

Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVPG und einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG wird verzichtet, da das Vorhaben die Prüfwerte gemäß Anlage 2 UVPG nicht erreicht.

## 3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

---

### **Rechtsgrundlage:**

Gemäß des BauGB als Gesetzesgrundlage der Bauleitplanung (Bebauungs- und Flächennutzungsplanung) sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. auch "die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen" (§ 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1a BauGB). Außerdem besteht die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ('Bodenschutzklausel' gemäß § 1a (1) BauGB). Darüber hinaus ist insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 (5) Nr. 4 BauGB). Die Inhalte der Eingriffsregelung werden durch die §§ 18 und 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) festgelegt.

Das Verhältnis der Eingriffsregelung zur Bauleitplanung basiert auf § 1a BauGB.

Im Zusammenhang mit dem Abwägungsgebot (§1 (6) BauGB) stellen die grünordnerischen Aussagen das abwägungsrelevante Material für die Bauleitplanung dar.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans "Streystättenfeld Nr. 2" vor. Die Festsetzungen des Plans bilden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB die planungsrechtliche Grundlage der Eingriffsbilanzierung. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Hierbei sind auch die im Anschluss an die Bauleitplanung erfolgten Baugenehmigungen zu berücksichtigen, die von den Festsetzungen der Bebauungspläne abweichen.

### **Methodik:**

Im Folgenden wird die planungsrechtliche und, über Baugenehmigungen geregelte, reale Bestandssituation mit der aktuellen Planung verglichen um die planerisch vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu ermitteln und zu bilanzieren.

**Bilanz:**

Gesamtfläche Plangebiet: rd. 6,68 ha

Bestand:

Baugebiet	Fläche in ha	GRZ	Versiegelung in ha
Sondergebiet Wochenendhausgebiet SO	6,52	0,05	0,33
Erschließung: Straße, Wege	0,16	1	0,16
		Gesamt	0,49

Planung:

Baugebiet	Fläche in ha	GRZ	Versiegelung in ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6,39	0,1	0,64
Erschließung: Straße, Wege	0,29	1	0,29
		Gesamt	0,93

Gemäß § 19 (4) BauNVO '90 darf die GRZ grundsätzlich bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen etc. überschritten werden. Bei Zugrundelegung der oben dargestellten Werte würde sich die planerisch zulässige Versiegelung um rd. 0,32 ha auf rd. 1,25 ha erhöhen. Um eine übermäßige Flächenversiegelung zu vermeiden, wurde diese Möglichkeit jedoch im vorliegenden Plan auf 20 % beschränkt!

Der bestehende Bebauungsplan "Streystättenfeld Nr. 2" wurde 1968 zur Rechtskraft gebracht. Somit war für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung die Baunutzungsverordnung von 1962 anzuwenden. Im Hinblick auf die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO '62 trifft § 19 (4) BauNVO '62 folgende Aussagen: "Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können." Da im Bebauungsplan diesbezüglich keine Einschränkungen festgesetzt wurden, hätten die Grundstücke großflächig durch Stellplätze, Wege, Terrassen, Gewächshäuser etc. versiegelt werden dürfen.

Auch die bereits auf der Grundlage von Baugenehmigungen vollzogene Bebauung geht deutlich über das im Plan festgesetzte Maß der zulässigen Versiegelung hinaus.

Unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Sachverhalts und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass künftig je 80 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum und fünf strauchartige Gehölze gemäß der potenziellen natürlichen Vegetation zu pflanzen sind, sowie der Tatsache, dass die zukünftigen Eingriffe auf die eng gefassten überbaubaren Flächen beschränkt werden, bereitet der vorliegende Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vor, die über das Maß des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehen. Über die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinaus sind weitere Ausgleichsmaßnahmen daher nicht erforderlich.

### 3.2 BODENSCHUTZ

Grundsätzlich gilt, daß durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muß, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes können nach bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht bestehen.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, daß gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht-bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

### 4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

#### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 12.05.2004 gibt der **Landkreis Gifhorn** folgende Hinweise:

#### a) als Untere Wasserbehörde

Die vorgesehenen Flächen liegen im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes-Westerbeck (TWS/ IIIB).

Bei Einhaltung der Schutzzonenverordnung vom 31.03.1992 bestehen gegen o. g. Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11.10.1992 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z. Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

#### b) als Untere Abfallbehörde

#### **Bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Nach dem derzeitigen Stand des Altablagerungskatasters befindet sich keine Altablagerung im o. a. Plangebiet.

#### **Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

Grundsätzliche Bedenken gegen die o.a. Planung bestehen nicht. Im allgemeinen wird an dieser Stelle auf das Auftreten von Gerüchen in landwirtschaftlichen Gebieten hingewiesen. Dies macht im Baugenehmigungsverfahren u. U. weitere Betrachtungen

oder Nachweise notwendig. Emittierende Anlagen bedürfen grundsätzlich im Genehmigungsverfahren einer besonderen Beurteilung.

### **Abfallrechtliche Stellungnahme/ Müllabfuhr**

Die Vorgaben der EAE-85/95 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind laut Abfallentsorgungssatzung des LK Gifhorn zu beachten. In Stichstraßen oder Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendekreise und Kurven:  $r = 10,0$  m; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens 1,0 m;
- Lichtraumprofil (H x B): mind. 4,0 m x 4,0 m

Anwohner von Straßen, die die o. g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr im Bereich der öffentlichen Straße bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert anfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Der **Wasserverband Gifhorn** weist mit Schreiben vom 30.04.2004 auf folgendes hin:

#### Stellungnahme zu Neubau (Kanalbauabteilung):

In der öffentlichen Straße "Heideweg" befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300/400. Die abgehenden Privatwege stellen die Erschließung für die innere Bebauung sicher. Die Abwassereinrichtungen in den vorhandenen Privatwegen mit den Flurstücksbezeichnungen 17/122 und 17/101 sind von privater Hand erstellt worden. Die bestehenden Kanalanlagen stellen nicht die technischen Voraussetzungen für die weitere Einleitung von Schmutz- und Oberflächenwasser von den zusätzlichen Wohneinheiten sicher.

**Daher ist die Erschließung für Schmutzwasser nicht sichergestellt. Eine Neuordnung als private Anlage oder als öffentliche Anlage ist notwendig und planungsrechtlich im Bebauungsplan zu regeln.**

Eine Ableitung von Regenwasser über einen bestehenden Regenwasserkanal ist in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Hier sollte aufgrund der anstehenden gut sickerfähigen Sandböden nach ATV 138 eine Regenwasserversickerung für anfallendes Oberflächenwasser auf Grundstücken und Straßen festgesetzt werden.

Mit Schreiben vom 19.04.2004 teilt die **Bezirksregierung Braunschweig, Dez. 502**, folgendes mit:

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) "Westerbeck". Das WSG wird weder in der Flächennutzungsplanänderung noch im o. g. Bebauungsplan "Heideweg" erwähnt. Hier sind entsprechende Planergänzungen erforderlich.

Im Weiteren bestehen aus fachlicher Sicht gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans "Heideweg" der Gemeinde Sassenburg keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit Schreiben vom 23.07.2004 teilt die **Deutsche Telekom AG**, T-Com folgendes mit:

Im Plangebiet sind bereits Telekommunikationslinien der T-Com vorhanden, deren Lage aus unserem beigefügten Lageplan ersichtlich ist. Der Bestand dieser Anlagen ist bei den geplanten Baumaßnahmen zu sichern.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung der Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,

dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Bepflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unsere Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet unter Zusendung von Lageplänen im Maßstab 1:5000 unter Verwendung der Eingangs unseres Schreiben angegebenen neuen Anschrift schriftlich angezeigt werden.

#### - Archäologie

Mit Schreiben vom 12.05.2004 gibt die **Kreisarchäologie** folgende Hinweise:

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

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 5.0 ABLAUF DES PLANAUFSTELLUNGSVERFAHRENS

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand als Auslegung bei der Gemeinde Sassenburg vom 26.02.2004 bis 12.03.2004 statt. Während dieser Zeit sind keine Bürger erschienen.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 05.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.05.2004 aufgefordert. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

Die Stellungnahmen führten zu Ergänzungen der Begründung und zur Ergänzung einer textlichen Festsetzung.

### - Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.06.2004 bis einschließlich 16.07.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Diese führten zu Ergänzungen der Begründung.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorgetragenen Anregungen, Stellungnahmen und Hinweise wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB gemacht. Teilweise führte dies, wie oben angeführt, zu Korrekturen oder Ergänzungen der Planung.

Über nicht berücksichtigte Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

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

---

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet bereits eigentumsrechtlich geordnet ist.

## 7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

---

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits derzeit an die Erschließungsanlagen angebunden. Für die zukünftig zu bebauenden Grundstücke sind die Hausanschlüsse und die Privatwege bei Bedarf herzustellen. Ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist möglich. Diese erforderlichen Ergänzungen liegen überwiegend

Gemeinde Sassenburg, Ortschaft Grußendorf, Landkreis Gifhorn

im Bereich privater Grundstücke und damit in der Zuständigkeit der jetzigen bzw. zukünftigen Grundstückseigentümer.

Im Zuge der weiteren Realisierung des Bebauungsplanes ist durch die Gemeinde die im Nordwesten des Plangebietes gelegene öffentliche Straßenparzelle entsprechend der Anforderungen abschließend herzurichten. Da hier bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, ist mit Kosten von pauschal ca. 40.000,00 € zu rechnen. Da Ausbaustandard und Gestaltung noch nicht abschließend feststehen, wird hier auf eine Kostenberechnung im einzelnen verzichtet.

Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche und der erforderlichen Hausanschlüsse erfolgt, soweit sie in der Zuständigkeit der Gemeinde liegen, durch die Gemeinde. Die entstehenden Kosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert und entsprechend umgelegt, wobei im Hinblick auf die Straßenherstellung von einem 10 %-igen Gemeindeanteil auszugehen ist.

## 8.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 15.06.2004 bis 16.07.2004 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 30.09.2004 durch den Rat der Gemeinde Sassenburg unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Westerbeck, den *20.12.2004*

.....  
(Bürgermeister)

