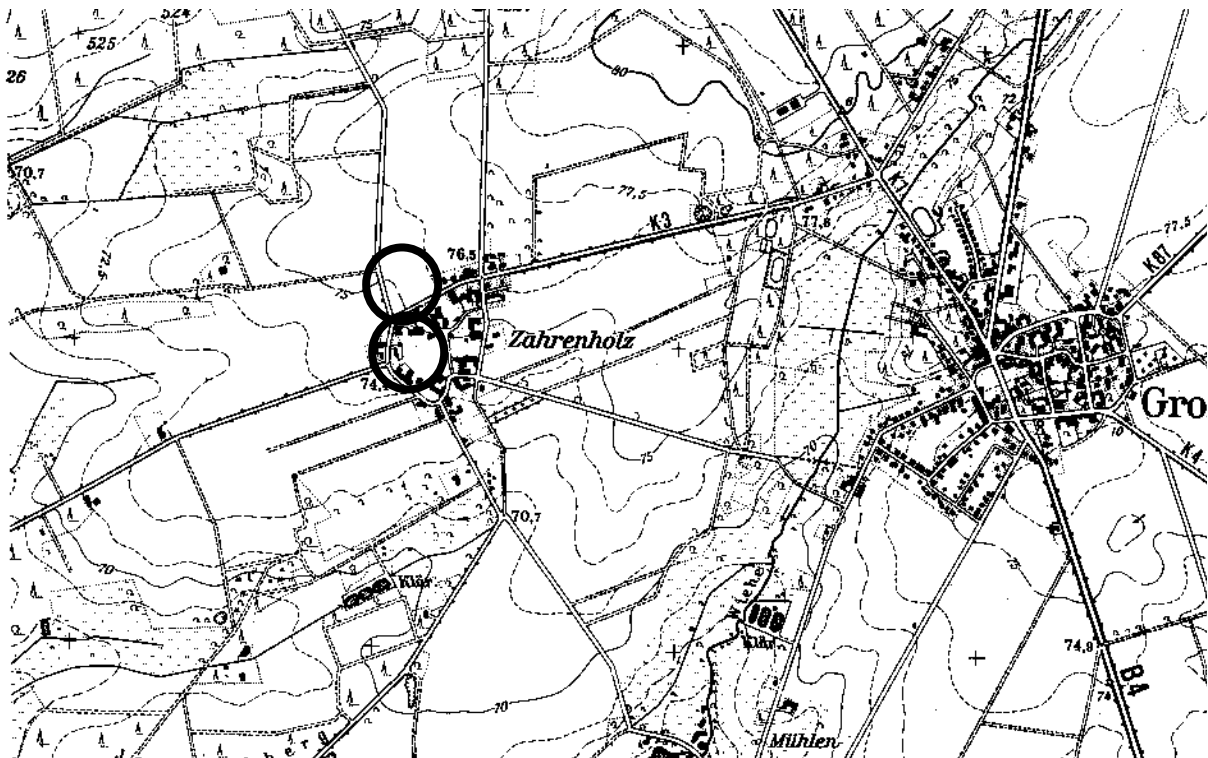


## Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Am Eichenring"



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene fassung

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; B. Sc. N. Knöchelmann;  
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Satzungsbereich / Raumordnung</b>	<b>3</b>
<b>2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage</b>	<b>4</b>
<b>3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung</b>	<b>5</b>
<b>4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange</b>	<b>8</b>
<b>5.0 Städtebauliche Werte</b>	<b>10</b>
<b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>10</b>
<b>7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</b>	<b>11</b>
7.1 Öffentliche Auslegung	11
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>12</b>

## **Satzung**

### **der Gemeinde Groß Oesingen, über die Abgrenzungs- und Ergänzung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zahrenholz "Am Eichenring"**

(Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB)

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 4 bis 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Groß Oesingen in seiner Sitzung am 26.03.2018 folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan und die darin enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2**

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn in Kraft.

Groß Oesingen, den 4.5.2018

gez. Schulze  
(Bürgermeister)

Siegel

## 1.0 Satzungsbereich / Raumordnung

---

Die Gemeinde Groß Oesingen mit dem Ortsteil Zahrenholz ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt im ländlich strukturierten Raum. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln. Insofern sollen hier Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern. In den ländlich strukturierten Räumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Wahrenholz ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. <sup>1)</sup> Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Der Ortsteil Zahrenholz liegt westlich von Groß Oesingen und ist durch die Kreisstraße K 3 direkt verbunden.

Die Gemeinde Groß Oesingen mit dem OT Zahrenholz hat gegenwärtig rd. 255 Einwohner (Stand: 28.02.2017).

Die beplanten Bereiche sind im RROP als vorhandener Siedlungsbereich erfasst. Nördlich an die erste Fläche angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Die Fläche innerhalb der bebauten Ortslage ist komplett von vorhandenem Siedlungsbereich umschlossen. Der Planbereich ist ohne Festlegungen dargestellt.

Der Geltungsbereich der Satzung "Am Eichenring" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist zweigeteilt und beschreibt eine Fläche in Ortsmitte sowie eine weitere Fläche nördlich der Ortsmitte an bestehende Bebauung angrenzend. Die zwei Geltungsbereiche umfassen insgesamt eine neu für Bebauung zur Verfügung stehende Fläche von rd. 1,48 ha. Dabei sind im Geltungsbereich 1 rd. 0,87 ha Plangebietes und im Geltungsbereich 2 rd. 0,61 ha für die erstmalige Bebauung einbezogen werden. Weitere Flächen sind bereits in Teilen bebaut und sollen im Geltungsbereich herangezogen werden, um als Beurteilungsmaßstab zu dienen. Auch hinsichtlich eines harmonischen Ortsbildes ist der bereits bebaute Bereich in der Nachbarschaft maßgeblich.

Der neu zu bebauende Satzungsbereich befindet sich in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) innerhalb der Siedlungsfläche bzw. des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Die Gemeinde sieht die Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst an (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig in der derzeit gültigen Fassung, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

## - ÖPNV

Generell achten die Samtgemeinde und die Gemeinde in der vertiefenden Umsetzung darauf, dass die neu ausgewiesenen Flächen auch durch ÖPNV erschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird der vorhandene Haltepunkt am Lindenweg mitgenutzt, an dem die Linie 134 sowie der Bürgerbus hält. Neue Haltepunkte mit einzuplanen ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da es sich um maximal 7 neue Wohneinheiten handelt, die über den vorhandene Haltepunkt mit abgewickelt werden können. Bei der Samtgemeinde Wesendorf handelt es sich um eine großflächige Samtgemeinde im ländlichen Raum. Daher kann hier nicht bei allen ausgewiesenen Flächen ein Anschluss an das ÖPNV-Netz gewährleistet werden zumal die Anzahl der Fahrten auch sehr gering ist. Daher sind hier zum Teil größere Wegstrecken und eine geringe Busfrequenz des ÖPNV in Kauf zu nehmen. Vor dem Hintergrund haben die Gemeinden der Samtgemeinde vor eineinhalb Jahren den Bürgerbus ins Leben gerufen, der hauptsächlich die ÖPNV Haltestellen anfährt und damit die zeitliche Taktung der Fahrten erhöht. Darüber hinaus werden auch weitere Haltepunkte angefahren, die z.B. nicht von großen Bussen des ÖPNV-Betreibers angefahren werden können und z.T. auch außerhalb der Samtgemeinde liegen (um eine Verknüpfung an überregionale Strecken herzustellen) oder individuelle Fahrten an sogenannten Anrufhaltepunkten zu sonst nicht an den ÖPNV angeschlossenen Ortsteilen übernehmen.

## 2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für die vorliegende Satzung werden zwei Flächen im Ortsteil Zahrenholz der Gemeinde Groß Oesingen vorbereitet. Diese werden aus der im Verfahren befindlichen 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Der Flächennutzungsplan weist dann für das nördliche Plangebiet gemischte Bauflächen aus. Die innerörtlichen Flächen des Geltungsbereichs 2 sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 handelt, können gem. Nr. 3 auch einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die Bereiche durch angrenzende Bebauung ausreichend vorgeprägt sind. Dieses trifft auf den Geltungsbereich 1 zu.

Der erste Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil von Zahrenholz, direkt angrenzend zur straßenbegleitenden Bebauung. Auf der Baufläche selbst ist die Errichtung mehrerer Wohnhäuser geplant. Unmittelbar im Ortskern liegt der zweite Geltungsbereich. Hier soll eine Hinterliegerbebauung vorbereitet werden, wobei zur Beurteilung der neu geplanten Bebauung die Nachbarbebauung herangezogen wird. Im Westen bezieht sich der Plangeltungsbereich auf eine Grundstücksparzelle, die auch zur Beurteilung der neu geplanten Bebauung herangezogen wird. Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB ist durch die benachbarte bauliche Nutzung geprägt. Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die Planbereiche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Die Satzung wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt. Dabei wird gem. § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

---

Gemeinde Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Fläche im Norden des Ortsteils wird bisher landwirtschaftlich genutzt und soll in Anlehnung an die östlich und südlich angrenzende Bebauung beplant werden. Auf den Bauflächen selbst ist die Errichtung von Wohnhäusern geplant.

Das Flurstück 40/6 im Geltungsbereich 2 weist ein altes Bestandsgebäude und alte ortsbildprägenden Eichen auf, die auch im Landschaftsrahmenplan als ortsbildprägend erfasst sind. Rückwärtig ist das Grundstück teilweise als Hausgarten genutzt, teilweise weist die Fläche eine verwilderte Fichtenpflanzung auf. Im Osten sind erhaltenswerte Großbäume der Arten Eiche und Esche vorhanden. Die Baumgruppe im Osten des Geltungsbereiches 2 wird, ebenso wie der alte Eichenbestand entlang des Eichenrings als zu erhalten festgesetzt. Im Zufahrtbereich im Norden des Geltungsbereichs 2 und vor dem Bestandsgebäude werden Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Satzungen sind keine Bauleitpläne im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB, sondern besitzen einen eigenständigen Charakter. Insofern wird -für den vorliegenden Fall- in dem § 34 BauGB explizit geregelt, welche Regelungen des Baugesetzbuches Anwendung finden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB angewendet.

Zusätzlich ist bei der gewählten Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der § 1 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Die Erstellung einer Eingriffsregelung wird erforderlich; eine Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung ist nicht benannt und folgerichtig auch nicht erforderlich.

Aufgrund von Art und Maß der geplanten Wohnbebauung besteht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie eine Gefährdung durch Unfälle gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestehen nicht.

### **3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung**

Mit der vorliegenden Satzung sollen in Zahrenholz zwei Flächen für Bebauung vorbereitet werden. Auf dem nördlichen Gebiet soll auf einer unmittelbar an den Ortsrand angrenzenden, bisher als Ackerland genutzten Fläche von rd. 0,87 ha eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden. Hier liegt eine konkrete Bauvoranfrage bereits vor. Andererseits soll mit der Planung im Geltungsbereich 1 der Ortsrand Richtung Norden und Westen arrondiert werden. Mitten in der Ortslage im Geltungsbereich 2 soll ein Hinterliegergrundstück mit einer Größe von rd. 0,61 ha für eine Bebauung vorbereitet werden, um durch Nachverdichtung andere wertvollere Außenbereichsflächen zu schützen. Die Gemeinde stellt mit der vorliegenden Satzung klar, dass die betroffenen Flächen im Norden in den Zusammenhang des bebauten Ortsteiles einbezogen und somit zu Innenbereichsflächen erklärt werden. Die Flächen in Ortsmitte liegen im Innenbereich. Als Erschließung beider Flächen wird die vorhandene ausgebaute Straße "Eichenring" herangezogen. Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Insofern wird durch die Planung dazu beigetragen, dass dem Bedarf für die innere Umsetzung in Zahrenholz Rechnung getragen werden kann.

Bei der Planung handelt sich um neue Baugrundstücke für Wohnbebauung. Da die Bebauung im Norden auf Flächen vorgesehen ist, die bisher intensiv als Ackerfläche genutzt werden, ist mit mäßigen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen. Im Geltungsbereich 2 ist das Grundstück rückwärtig teilweise als Hausgarten genutzt, teilweise weist die Fläche eine Fichtenpflanzung auf. Im Osten wie auch im Westen entlang des Eichenrings sind erhaltenswerte Großbäume der Arten Eiche und Esche vorhanden. Um die Umweltauswirkungen gering zu halten, werden die Großbäume als zu erhalten festgesetzt.

Alle erforderlichen Kompensationen werden jeweils außerhalb des Planungsgebietes durch eine Festsetzung zur Unterpflanzungen von Waldflächen mit standortgerechten Laubgehölzen erbracht. Es wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass pro versiegeltem Quadratmeter auf dem Baugrundstück auf den externen Ausgleichsflächen (jede ist einem Geltungsbereich zugeordnet) wahlweise ein Baum oder drei Sträucher zu pflanzen sind. Damit bestimmt letztendlich der Bauherr selber über das Maß der Versiegelung den erforderlichen Ausgleich.

In dem Planungsgebiet 1 im Norden von Zahrenholz orientieren sich sowohl die Grundflächenzahl von 0,2 am umgebenden Baubestand sowie an der geplanten Bebauung durch die künftigen Bauherren. Die Art der Nutzung ist dabei nicht geregelt. Entsprechend der in der Nachbarschaft vorhandenen, dörflichen Grundstücksnutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Garagen, etc. von bis zu 50 vom Hundert wird eine maximale Versiegelung von 0,3 ermöglicht. Durch das festgesetzte Maß der Nutzung kann mit einer maximalen Überschreitung bis 30 % eine aufgelockerte Bebauung mit größeren Gartenflächen entstehen, gleichzeitig erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.400 m<sup>2</sup>, so dass auf den Baugrundstücken langfristig die Durchgrünung vorherrschen wird.

Für den Plangeltungsbereich 2 in der Ortsmitte wird für die konkret vorliegende Planung die Versiegelung als Grundfläche geregelt. Auf dem Grundstück soll eine Hinterliegerbebauung entstehen. Gleichzeitig wird ein zweiter Bauplatz vorgehalten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird festgelegt, wo die Hauptbaukörper stehen sollen. Hinsichtlich der zulässigen Art der Bebauung werden keine weiteren Regelungen getroffen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist eine eingeschossige Bauweise und eine Grundfläche (GR) als abschließende Versiegelungsgröße festgesetzt. Dabei fällt die GR für die Hinterliegerbebauung deutlich größer aus, da hier neben dem Wohnhaus auch ein Hobbyschuppen in der Größe des Wohnhauses entsteht. Gleichzeitig wird ein zweiter Bauplatz für den Sohn des Bauherrn auf dem südlichen Grundstück zur Straße vorgesehen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die Lage der Hauptbaukörper festgelegt.

Die Erschließung erfolgt über eine Zuwegung von der Gemeindestraße "Eichenring" abgehend. Insgesamt erfolgt durch die Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Durch die geplante Nutzung kann unter Einbezug der Nebenanlagen und Zuwege rund ein Fünftel der Grundstücksfläche bebaut werden.

Um die bebaubaren Grundstücke möglichst flexibel ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen großzügig mit Bezug auf die vorhandene Bebauung gefasst.

Durch die Satzung werden zukünftig Bauvorhaben zulässig, wenn sie gem. § 34 Abs. 1 BauGB in ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen (Einfügungsgebot) und wenn die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist über die Festsetzungen hinaus der bauliche Bestand im Geltungsbereich.

---

Gemeinde Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die bauliche Vorprägung beider Flächen ergibt sich dabei aus der direkt angrenzenden Wohnbebauung, die als Ausdruck der dörflichen Durchmischung gem. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem Dorfgebiet entspricht.

Durch die angrenzende vorhandene verkehrliche Erschließung an die Straße "Eichenring" wird ein Beitrag zur effizienten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen geleistet. Die Hinterliegerbebauung wird über eine private Zuwegung erschlossen. Gleichzeitig wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da diese Trasse günstiger für die neu zu verlegenden Leitungen ist. Die notwendig werdenden Stellplätze müssen in angemessenem Umfang auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss und Erweiterung an die örtlich bestehenden Netze vorgenommen werden. Dabei ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern ist und nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden kann. Im Geltungsbereich 1 verläuft diagonal über den potentiellen Bauplatz eine Leitung der LandE GmbH. Hierbei handelt es sich um die Leitung des künftigen Bauherren, die als Zuleitung zu seinen Beregnungsbrunnen dient. Dieser wird einvernehmlich mit dem Leitungsträger die Leitung an den Grundstücksrand verlegen und die Zugänglichkeit sichern.

Für die Müllabfuhr ist dabei ein Befahren von Stichstraßen (auch öffentlichen), die über keine, für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich. Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

#### Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung wird einerseits über das Trinkwasserleitungsnetz und zusätzlich über Löschbrunnen geregelt. Vom Geltungsbereich 2 befindet sich rd. 100 m südlich bereits ein Löschwasserbrunnen in betrieb. Ein zweiter Löschwasserbrunnen befindet sich am Steinhorster Weg. Dieser kann dann den netzunabhängigen Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich 1 der Satzung abdecken.

Für die geplanten Satzungsgebiete ist keine Gebietstypik festgelegt worden. Die Löschwassergrundsicherung ergibt sich aus der Gebietstypik. Aus diesem Grund kann hier keine Aussage zur Löschwassergrundsicherung getroffen werden. Als Mindestlöschwassermenge werden 48 m<sup>3</sup>/h empfohlen.

1. Die tatsächliche notwendige Löschwassermenge als Grundschutz und als Objektschutz ergibt sich in Abhängigkeit zu den geplanten Bauvorhaben.

Als Grundschutz wird für die Löschwasserbereitstellung, in Anlehnung an die Grundsätze des DVGW Arbeitsblatt 405, für das Plangebiet mit min. 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde empfohlen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.



Gemeinde Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

2. ....
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis: Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Immissionen:

In der Nähe landwirtschaftlicher Betriebsstätten ist naturgemäß mit Emissionen in Form von Gerüchen, Stäuben und Geräuschen zu rechnen. Durch die Bewirtschaftung der Hofstellen als auch der angrenzenden Ackerflächen können grundsätzlich auch an Feiertagen, am Wochenende oder in den Nachtstunden Immissionen auftreten. Sie sind für den nördlichen Teilbereich, insbesondere von den in Norden angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen, im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Die Beeinträchtigungen können saisonal verstärkt auftreten und sind von den Anwohnern im ortsüblichen Umfang zu tolerieren. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass sich die landwirtschaftlichen Hofstellen noch anderweitig entwickeln. Dies ist im Grundsatz auch in einem Dorfgebiet so zulässig und wäre unter Berücksichtigung der Genehmigungsfähigkeit durch die Nachbarn hinzunehmen.

Gemäß dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hameln-Hannover kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

#### **4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange**

Die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Am Eichenring" umfasst eine Fläche für Neubebauung von rd. 1,48 ha. Neben dem bereits bebauten Flurstück 40/6 mit einer Fläche für Neubebauung von rd. 0,61 ha im Plangeltungsbereich 2 wird im Plangeltungsbereich 1 im Umfang von rd. 0,87 ha erstmalig eine Fläche am nördlichen Ortsrand von Zahrenholz in den Innenbereich einbezogen. Die Fläche des Plangeltungsbereichs 1 ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, wird jedoch im Zuge der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf als gemischte Baufläche angepasst. Die Fläche in Ortsmitte ist bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung neben dem Klarstellungsanteil eines bestehenden Bereiches, um eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abzuhandeln. Ein Ausgleich im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft ist für den Klarstellungsanteil im Rahmen der vorliegenden Planung dem Grunde nach nicht erforderlich, da die Eingriffe unabhängig von der vorliegenden Planung bereits zulässig waren oder bereits erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Es ist die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Der erstmals bebaubare Bereich der Satzung (Planungsgebiet 1) umfasst rd. 0,87 ha und stellt sich aktuell als Ackerbaufläche dar. Im Geltungsbereich 2 (rd. 0,61 ha) ist

---

Gemeinde Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

das Grundstück rückwärtig teilweise als Hausgarten genutzt, teilweise weist die Fläche eine Fichtenpflanzung (ehemalige Weihnachtsbaumpflanzung) auf. Im Osten wie auch im Westen entlang des Eichenrings sind erhaltenswerte Großbäume der Arten Eiche und Esche vorhanden. Um die Umweltauswirkungen gering zu halten, werden die Großbäume als zu erhalten festgesetzt.

Durch die vorliegende Planung und im Zusammenhang mit dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung wird im Geltungsbereich auf einer Fläche im Norden von rd. 0,87 ha eine Versiegelung durch mehrere Einzelhausbebauungen ermöglicht, deren Umfang dem Versiegelungsgrad in der Nachbarschaft entsprechen sollte. Um hier eine eindeutige Regelung treffen zu können, setzt die Satzung eine Grundflächenzahl von 0,2 fest, welche eine Versiegelung mit Überschreitung von insgesamt 0,26 ha mit Hauptanlagen zulässt. Die Bestandsgebäude im Geltungsbereich werden nur als Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB herangezogen. Eingriffe in den Naturhaushalt werden hier durch die vorliegende Satzung hier nicht erzeugt. Im Geltungsbereich 2 werden in den Bauflächen Grundflächen festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, etc. gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ausgeschlossen, so dass für derartige Anlagen keine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig ist. Insofern ist eine maximale Versiegelung von 0,11 ha möglich. Um hier eine angemessene Kompensation zu gewährleisten und für den Bauherren Eingriff und Ausgleich unmittelbar miteinander zu verknüpfen, wird eine an den Versiegelungsgrad geknüpfte Ausgleichsmaßnahme als notwendig und angemessen erachtet.

Der Ausgleich erfolgt für beide Geltungsbereiche extern. Hierzu sind in der Anlage die einzelnen Ausgleichsflächen den jeweiligen Plangebietten zugeordnet. Auf dem Flurstück 49/7, Flur 6, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 43.000 m<sup>2</sup> eine Unterpflanzung des Nadelwaldes mit Laubgehölzen als Kompensationsmaßnahme. Hier soll der Nadelholzbestand reduziert und durch die Unterpflanzung mit Laubgehölzen in einen Mischwald umgewandelt werden. Für den Geltungsbereich 2 erfolgt auf dem Flurstück 68/4, Flur 5, der Gemarkung Groß Oesingen auf ca. 2.990 m<sup>2</sup> die gleiche Maßnahme. Dabei sollen für die Versiegelungen in den Plangebietten pro Quadratmeter versiegelter Fläche wahlweise ein Laubgehölz und oder drei strauchartige Gehölze gepflanzt werden. Somit kann der Ausgleich nach dem Maß der Versiegelung individuell von den einzelnen Bauherren geregelt werden. Abgesichert werden die Ausgleichsmaßnahmen über städtebauliche Verträge.

Eine Bestandsaufnahme hat keine Hinweise auf mögliche nachhaltige Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten ergeben. Baubedingte Beeinträchtigungen können hingenommen werden, da sich in der Umgebung des Planbereiches die gleichen Biotoptypen und damit vergleichbare Lebensräume befinden. Da sich der neu zu bebauende Bereich derzeit als Acker und artenarmer Scherrasen darstellt, stellt er auch einen potentiellen Lebensraum z. B. für verschiedene Brutvögel dar. Insofern ist vorgesehen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen soll. Grundsätzlich gilt das Artenschutzrecht unmittelbar und ist auch in Zukunft zu beachten. Nach Realisierung aller im Plan festgesetzten Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die Gemeinde erachtet damit die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG als angemessen erfüllt.

## 5.0 Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Baugebiete (nur die neu überbaubaren Flächen)			
Geltungsbereich 1	0,87 ha	59 %	0,26 ha
Geltungsbereich 2	0,61 ha	41 %	1.125 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1,48 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>0,37 ha</b>

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Kreisarchäologie** des Landkreises Gifhorn gibt mit Schreiben vom 26.02.2018 folgende Hinweise:

Der Geltungsbereich 2 des Plangebiets befindet sich in der historischen Dorflage von Zahrenholz (Ersterwähnung 1306; vermutete Gründung in der zweiten Hälfte des 12. Jahrhunderts). Daher werden in diesem Bereich mittelalterliche Bodenfunde vermutet. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Es wird darum gebeten, nachfolgende Informationen für die Bau- und Erdarbeiten Verantwortlichen zur Kenntnis zu geben:

Im Geltungsbereich 2 des Plangebiets ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Diese ist im Vorfeld schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreisarchäologie des Landkreises Gifhorn zu beantragen. Die Genehmigung ist an die Einhaltung der Bedingung gebunden, dass vor Beginn der Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation auftretender Bodendenkmale sichergestellt wird.

Hinweise:

- Kosten für Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen werden nicht von der Unteren Denkmalschutzbehörde getragen.
- Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch im Geltungsbereich 1 des Plangebiets archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

---

Gemeinde Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Mit Stellungnahme vom 27.02.2018 und 19.02.2018 geben das **Forstamt Süd-Ost Heide der Landwirtschaftskammer** und das **Nds. Forstamt Unterlüß** die angeführten Hinweise:

Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (Unterpflanzung des Nadelwaldes) sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Die Umsetzung und Planung hat durch qualifiziertes Forstpersonal (z.B. Landwirtschaftskammer-Forstamt) zu erfolgen.
2. Es sollen standortgerechte Laubgehölze verwendet werden, deren Herkunft den Vorgaben des FoVG entspricht. Grundlage bei der Artenwahl soll eine forstliche Standortkartierung sein.
3. Bei der "Wahloption" zwischen Laubholz oder Strauch ist auf eine sinnvolle Mischungsform zu achten. So sollten Sträucher nur an Weges- oder Bestandesrändern eingebracht werden oder maximal als kleinere Gruppe innerhalb der Laubholzpflanzung. Die Mischungsform darf der Zielerreichung "Laub-Mischwald" nicht entgegenstehen, daher sind zu innige Einzelmischungen und zu geringe Anteile der Laubbäume in jedem Fall zu vermeiden. Umso wichtiger ist die Planung der Maßnahme durch forstliches Fachpersonal.

## **7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

### **7.1 Öffentliche Auslegung**

Zum Planverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung für die Dauer einer von der Gemeinde als angemessen erachteten Frist vom 22.01.2018 bis zum 22.02.2018 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

---

Gemeinde Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## **8.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.01.2018 bis zum 22.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 26.03.2018 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 20.4.2018

gez. Jürgen Schulze  
(Bürgermeister)

Siegel

Anlagen: Externe Ausgleichsflächen



Satzung gem. § 34 (4) BauGB

## Am Eichenring

### Kompensationsmaßnahme für den Geltungsbereich 1

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

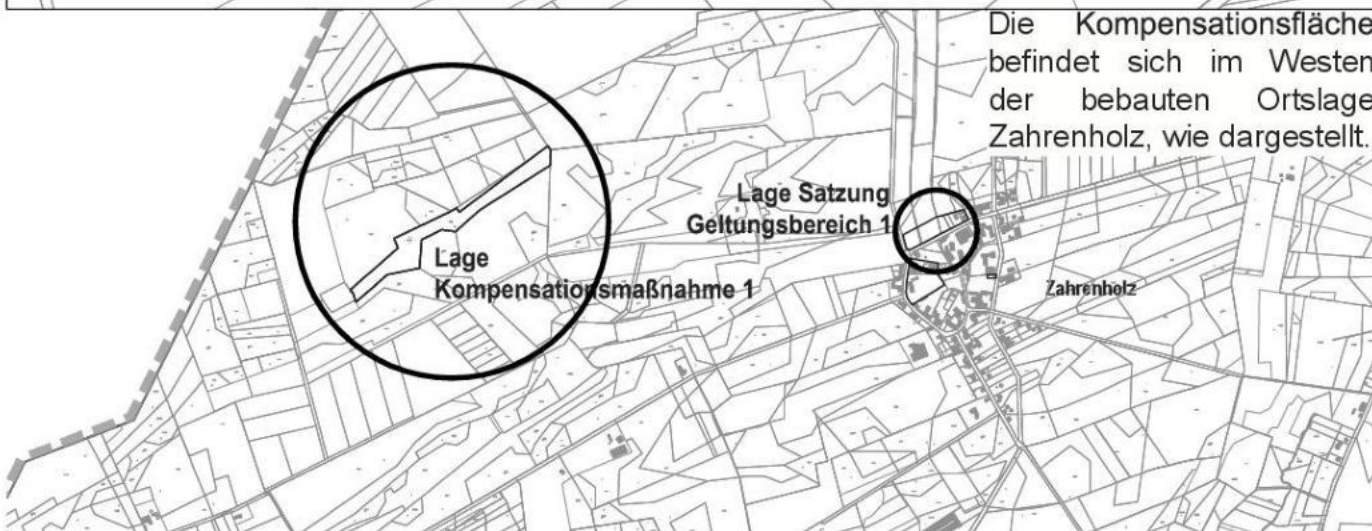
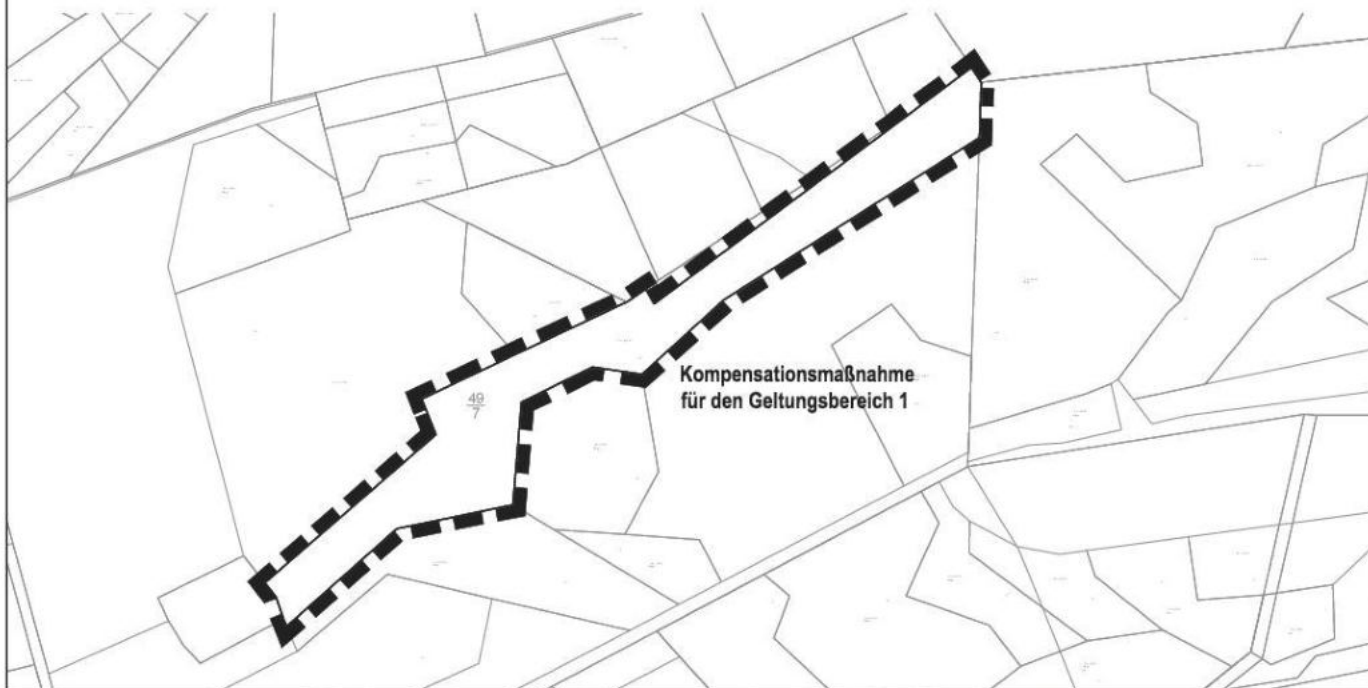
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)

Auf dem Flurstück 49/7, Flur 6, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt auf einer Teilfläche mit einer Gesamtfläche von ca.43.000 m<sup>2</sup> eine Unterpflanzung des Nadelwaldes mit Laubgehölzen als Kompensationsmaßnahme.

Auf der Fläche mit Fichtenbestand ist in Groß Oesingen Unterpflanzung mit Laubgehölzen durchzuführen. Ein Auslichten des Nadelgehölzbestandes ist ggf. vorzunehmen um geeignete Pflanzflächen zu erhalten. Für die Versiegelungen im Plangebiet 1 ist wahlweise pro Quadratmeter versiegelter Fläche ein Laubgehölz und oder drei strauchartige Gehölze zu pflanzen.

- Die Bäume der Arten Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Hainbuche sind in der Qualität 2x verpflanzt als Ballen zu pflanzen.
- Die Sträucher sind in Gruppen je drei Sträucher einer Art zu pflanzen, wie Wald-Hasel, Faulbaum, Hundsrose, Schlehe und Gemeiner Hartriegel in der Qualität 2x verpflanzt.

Die Gehölze sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.





Satzung gem. § 34 (4) BauGB

## Am Eichenring

### Kompensationsmaßnahme für den Geltungsbereich 2

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)

Auf dem Flurstück 68/4, Flur 5, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 2.990 m<sup>2</sup> eine Unterpflanzung des Nadelwaldes mit Laubgehölzen als Kompensationsmaßnahme.

Auf der Fläche mit Fichtenbestand ist in Groß Oesingen Unterpflanzung mit Laubgehölzen durchzuführen. Ein Auslichten des Nadelgehölzbestandes ist ggf. vorzunehmen um geeignete Pflanzflächen zu erhalten. Für die Versiegelungen im Plangebiet 2 ist wahlweise pro Quadratmeter versiegelter Fläche ein Laubgehölz und oder drei strauchartige Gehölze zu pflanzen.

- a) Die Bäume der Arten Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche, Hainbuche sind in der Qualität 2x verpflanzt als Ballen zu pflanzen.
- b) Die Sträucher sind in Gruppen je drei Sträucher einer Art zu pflanzen, wie Wald-Hasel, Faulbaum, Hundsrose, Schlehe und Gemeiner Hartriegel in der Qualität 2x verpflanzt.

Die Gehölze sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

