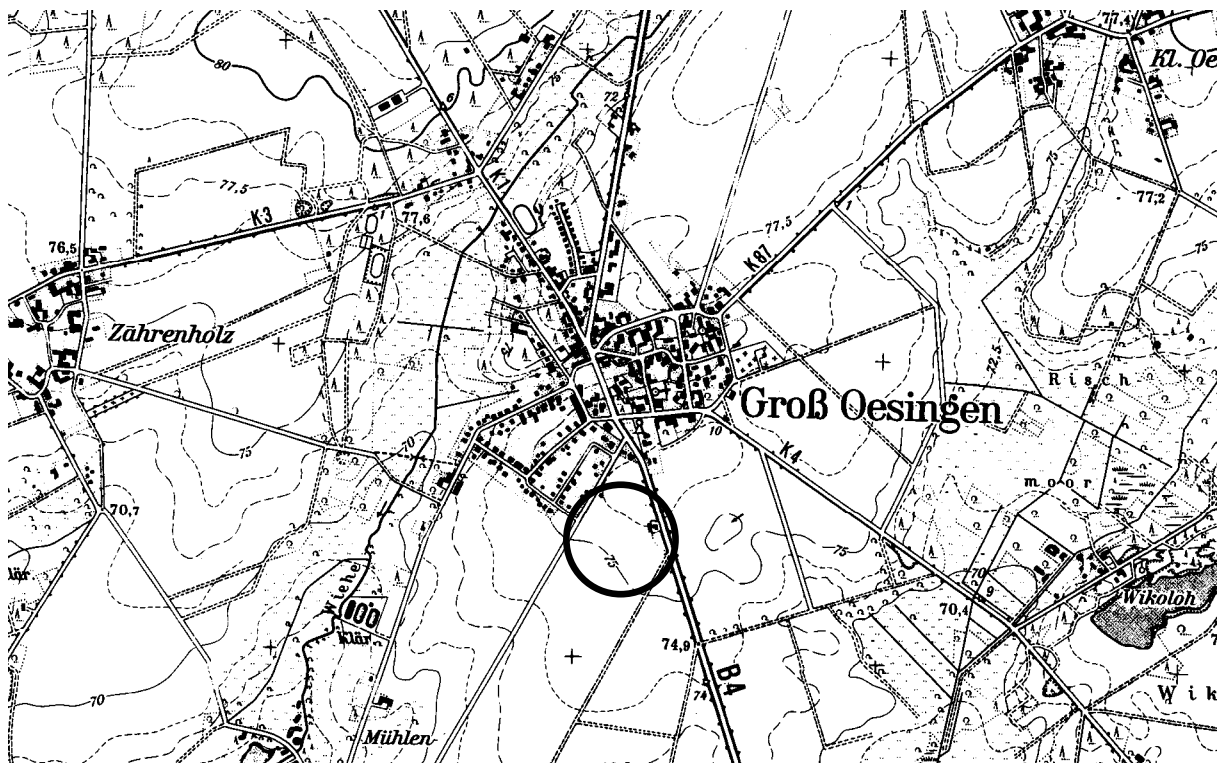


# Begründung zum Bebauungsplan "Hainbuchenfeld" mit örtlicher Bauvorschrift zugleich 1. Änderung "Oesingen-Süd III" und 2. Änderung "Oesingen-Süd II"



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, M. Sc. H. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.2 Grünflächen	8
2.3 Verkehrsflächen	8
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	10
2.6 Immissionsschutz	10
2.7 Belange der Landwirtschaft	12
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>12</b>
3.1 Einleitung	12
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	14
3.2.2 Entwicklungsprognose	21
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	22
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	23
3.3 Zusatzangaben	23
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	23
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	23
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
<b>4.0 Eingriffsbilanz</b>	<b>25</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>27</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>29</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>30</b>
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>30</b>
<b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>31</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>31</b>
<b>Anlage: Externe Ausgleichsfläche</b>	<b>32</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 1.980 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 30.06.2015) nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig<sup>1)</sup> Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm<sup>2)</sup> die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sowie Natur und Landschaft (3.1.2.01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2.01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2.01).

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn). Ein Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnnebenstrecke Celle - Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen - Mahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt. An Standorten mit grundzentraler Teilfunktion soll eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten herbeigeführt werden, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht, um im ländlich strukturierten Raum leistungsfähige Zentrale Orte zu erhalten. (II 1.1.1 (8))

Mit der vorliegenden Planung soll in Groß Oesingen die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können.

Das RROP weist die Fläche als Siedlungsbereich (II 1.1) ohne weitere Festlegungen aus, direkt südlich angrenzend sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenem Ertragspotentials (III 2.1 (6) und III 3 (3)) als auch durch besondere Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) und III 3 (3)) festgelegt. Rd. 600 m südlich des Plangebietes legt die zeichnerische Darstellung des RROP ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (III 2.3 (3)) fest, hierbei handelt es sich um ein aktives Kies- und Sandabbaugebiet. Nördlich des Änderungsbereiches stellt das RROP den Siedlungsbereich von Groß Oesingen dar. Westlich des Plangebietes prägen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft die zeichnerische Darstellung des RROP, hieran schließen sich Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) sowie für die Erholung (III 2.4 (5)) entlang der Wiehe an. Im Osten des Änderungsbereiches ist als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (3)) die Bundesstraße 4 festgelegt, östlich des B 4 schließen sich weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft an, diese gehen im weiteren Verlauf in Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4. (6/8)) über.

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 in der zurzeit gültigen Fassung

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete. Aufgrund der Entfernung zu den Vorranggebieten für die Rohstoffgewinnung im Süden und für die Natur und Landschaft im Osten sowie zu den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie für die Erholung entlang der Wiehe im Westen geht von der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Da die Fläche vollständig als Siedlungsbereich festgelegt ist und die Gemeinde Groß Oesingen mit der Planung ihrer Aufgabe nachkommt Wohn- und Arbeitsstätten in der Ortschaft Groß Oesingen zu konzentrieren, befindet sich die Planung im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Von der Grünfläche war seinerzeit eine Teilfläche als Ausgleichsfläche für die Bodenabbaugenehmigung festgelegt worden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden Allgemeine Wohngebiete (WA) und Straßenverkehrsfläche zur Erschließung festgesetzt. Zur Sicherung der Grünflächen, die für das Plangebiet durch die vorbereitende Bauleitplanung dargestellt werden, wird eine öffentliche Grünfläche z.T. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Nr. 2 BauGB<sup>3)</sup> aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Von der Planung sind zwei rechtskräftige verbindliche Bauleitpläne betroffen. Im Nordwesten des Plangebietes wurden die Bebauungspläne "Oesingen-Süd II" und "Oesingen-Süd III", zugleich 1. teilweise Änderung "Oesingen-Süd II" am 31.01.1996 rechtskräftig. Hier wurden entlang des Finkenwegs Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, höchstens einem Vollgeschoss für Einzel- und Doppelhäuser, Erschließungsstraßen, ein Kinderspielplatz und Anpflanzungen festgesetzt.

Die Überplanung der beiden bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne ist notwendig, um für das Plangebiet eine Erschließung sowohl über den Finkenweg von Nordosten als auch über den Hohner Weg von Nordwesten zu ermöglichen. Hiermit soll eine gute Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen sowie an den Ortskern von Groß Oesingen erreicht werden. Darüber hinaus werden die geplanten und bereits bestehenden Wohngebiete über den Anschluss der neuen Planstraße an den Finkenweg flexibler in das örtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die, in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, festgesetzten Anpflanzungen in den südwestlichen Randbereichen sollten eine Einbindung der Baugebiete in das Landschaftsbild unterstützen und die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgleichen. In diesem Bereich der Ortslage bildet nun das geplante Baugebiet den neuen Ortsrand von Groß Oesingen, die ursprüngliche Festsetzung wird in Bezug auf seine landschaftseinbindende Wir-

---

<sup>3)</sup> Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 – In-Kraft-Treten der letzten Änderung am 26. November 2014

kung weitestgehend funktionslos und durch die vorliegende Planung an den südwestlichen Rand des neuen Baugebietes verlagert.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne werden mit dem Satzungsbeschluss aufgehoben.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

### **1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans**

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Groß Oesingen Wohnbaugebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Hainbuchenfeld", mit Örtlicher Bauvorschrift, kommt die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen herbeizuführen.

Um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen, wird eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in straßenbegleitenden Versickerungsmulden angestrebt.

Nordwestlich des Planbereiches verläuft in einer Entfernung von ca. 140 m die Bundesstraße 4 auf freier Strecke. Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" können für die Wohnbebauung eingehalten werden. Zur Überprüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein schallschutztechnisches Gutachten<sup>4)</sup> bei einem Fachbüro in Auftrag gegeben.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne überplant. Somit wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz<sup>5)</sup> sind diese Eingriffe zu kompensieren sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird in ausreichendem Umfang durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich erbracht.

<sup>4)</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Hainbuchenfeld, Nr. 14193, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen März 2015

<sup>5)</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

Das geplante Wohngebiet liegt am südlichen Rand der Ortschaft Groß Oesingen und schließt hier an die vorhandene Wohnbebauung an. Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan Baugebiete, Straßenverkehrsfläche sowie Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Von der Planung sind im Nordwesten die rechtskräftigen Bebauungspläne "Oesingen-Süd II" und "Oesingen-Süd III", zugleich 1. teilweise Änderung "Oesingen-Süd II" betroffen. Die Erschließung des Plangebietes soll sowohl über den Finkenweg als auch über den Hohner Weg ermöglicht werden. Die festgesetzten Anpflanzungen, entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, werden an den südöstlichen Rand des neuen Baugebietes verlagert.

Für den Teil des Geltungsbereiches der auf Ebene des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt wird, erfolgt im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine planungsrechtliche Absicherung.

## 2.1 Baugebiete

---

### - Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO<sup>6)</sup>

Die festgelegte Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt die notwendige Wohnfunktion und andererseits die bestehende Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten. Des Weiteren stellt die Wahl dieser Gebietskategorie die sinnvolle Fortsetzung der angrenzenden Bebauung entlang des Finkenwegs, die hauptsächlich der Funktion Wohnen dient, dar.

Hier sollen Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wurde gewählt, damit ein ausreichend durchgrüntes Baugebiet entsteht. Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll, somit ist eine Versiegelung von 45 % der Baugebiete planungsrechtlich möglich. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit 5,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden damit das Baugebiet nicht im räumlichen Erscheinungsbild von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Gleichzeitig entsteht vor der Garage ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt. Die Höhe der Gebäude wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, die maximale Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Damit wird ein Dach- und Kellerausbau begünstigt, so dass auch für Familien genügend Wohnraum entstehen kann. Gleichzeitig werden dadurch verschiedene Hausformen, vor allen Dingen das z.Zt. beliebte Toskanahaus möglich. Durch die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss wird vermieden, dass einzelne Gebäude durch eine übermäßige Höhenentwicklung in den Vordergrund treten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung berücksichtigen. Am Südwestrand wird zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen eine Baum-Strauch-

---

<sup>6)</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990; In-Kraft-Treten der letzten Änderung durch Bekanntmachung vom 20. September 2013

Hecke in einer Breite von 5,0 m festgesetzt, zu der die Baugrenze einen Abstand von 2,0 m einhält. Zur vorhandenen Bebauung, nordöstlich des Planbereiches, wird die Baugrenze auf 5,0 m zu den ursprünglichen Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne abgerückt um mit der geplanten Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen Anlagen einzuhalten. Durch die gewählte Vorgehensweise soll den Bauherren, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke auch für die Hauptanlagen gewährt werden. Die Belange der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechtes sind in diesem Rahmen aber weiterhin zu beachten und vorrangig.

Die Überplanung der beiden bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne dient zum einem der Verlagerung der teilweise funktionslos gewordenen Anpflanzfestsetzung, die eine Einbindung in das Landschaftsbild begünstigen sollte, an den Südwestrand des neuen Baugebietes. Zum anderen wird ein bebautes Privatgrundstück erfasst um eine Erschließung über den Finkenweg zu ermöglichen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Oesingen-Süd III", zugleich 1. teilweise Änderung "Oesingen-Süd II" wurde in diesem Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Die vorliegende Planung nimmt jetzt die tatsächliche Grundstücksaufteilung auf und erfasst die bereits vorhandene Straße in ihrer vollen Breite, die südlich angrenzende Baugebietsfläche weicht, inklusive der Baugrenze, um diese Ausdehnung zurück. Die vorhandene Bebauung wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt, die Anlagen befinden sich innerhalb der neu festgesetzten Baugrenzen. Die Einschränkung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich wird durch die Ausdehnung der Baugrenze nach Südosten angemessen ausgeglichen. Hier wird durch die vorliegende Planung die festgesetzte Anpflanzung ebenfalls aufgehoben, da es sich hierbei nichtmehr um den Ortsrand von Groß Oesingen handelt.

Für den bereits bebauten Bereich werden, abgesehen von dem Verlauf der Baugebietsfläche, der Baugrenze sowie der Anpflanzfestsetzung, die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung aus den bestehenden Plänen wieder übernommen.

#### **- Eingeschränkte Allgemeine Wohngebiete (WA\*) gem. § 4 BauNVO**

Nordwestlich des Planbereiches verläuft in einer Entfernung von ca. 140 m die Bundesstraße 4 auf freier Strecke. Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" können nicht eingehalten werden. Für die eingeschränkten Allgemeinen Wohngebiete (WA\*) wird somit, nach derzeitigem Stand, die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den ausgebauten Dachgeschossen sind lärmempfindliche Wohnbereiche (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der von der Emissionsquelle abgewandten Seite anzuordnen. Parallel zum Planverfahren erfolgt eine schalltechnische Beurteilung durch ein Fachbüro.

#### **- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Am Südwestrand des Plangebietes wird zu den angrenzenden Ackerflächen eine Festsetzung getroffen, die auf diesen Flächen das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft regelt. Diese Maßnahme gilt insbesondere dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild. Die Gehölze werden mit zunehmender Größe die Sicht auf die Gebäude immer mehr verstellen. Gleichzeitig dienen sie der Bindung von Stäuben aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Innerhalb der Fläche wird westlich der geplanten Stichstraße eine Fläche von 4,0 x 5,0 m für eine Schmutzwasserpumpstation vorgesehen.

---

## 2.2 Grünflächen

---

### - öffentliche Grünflächen

Im Südosten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, diese wird fast vollständig für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan reagiert hiermit auf die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche. Auf dieser Fläche soll durch die Anpflanzung einer artenreichen Wiese mit Gehölzgruppen die erforderliche Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt erbracht werden. Am südöstlichen Rand der Grünfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, damit die hieran angeschlossenen Ackerflächen auch weiterhin über diese Zuwegung angefahren werden können, wird die Fläche in der Breite des Weges von der Bepflanzung ausgenommen

### - private Grünflächen

Auf dem Flurstück 71/88, das im Osten an den Planbereich angrenzt, befindet sich ebenfalls bestehende Bebauung. Der Eigentümer beabsichtigt die sich in seinem Besitz befindliche, angrenzende Grünfläche als Gartengrundstück zu nutzen. Die vorliegende Planung berücksichtigt dies, indem an dieser Stelle eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten ausgewiesen wird.

---

## 2.3 Verkehrsflächen

---

Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 8,50 m festgesetzt, diese beinhaltet sowohl die Planstraße als auch die straßenbegleitenden Versickerungsmulden von je 1 Breite. Die Planstraße stellt den Anschluss der Baugebiete an den Finkenweg im Nordosten sowie an den Hohner Weg im Nordwesten her. Hiermit soll eine gute Anbindung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen des Ortskerns von Groß Oesingen erreicht werden. Über den Hohner Weg erfolgt die Anbindung an die Bundesstraße 4 und somit an das qualifizierte Straßennetz.

Die Erschließung hinterliegender Bebauung erfolgt durch private Wegeflächen.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Bauanzeige auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

---

## 2.4 Ver- und Entsorgung

---

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen 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. Ein Befahren von Stichstraßen, die über keine für Müllsammelfahrzeuge entsprechende Wendemöglichkeit verfügen, ist nicht möglich.



---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist im südlichen Bereich eine Hebeanlage geplant. Der Standort sollte gemäß Lageplan sich im südwestlichen Pflanzstreifen befinden und eine Fläche von 5,0 m x 4,0 m betragen. Das anfallende Schmutzwasser entwässert im Freigefälle in Richtung Abwasserhebeanlage. Von hier aus wird das Schmutzwasser über eine Abwassertransportleitung DN 100 PE bis zum Einmündungspunkt "Hoher Weg/ Eckernkamp" gefördert.

Es ist geplant, dass anfallende, nicht schädliche verunreinigte Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet zu versickern. Hierzu werden entsprechend straßenbegleitende Versickerungsmulden für die öffentlichen Flächen angelegt. Dies wird angestrebt um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Da der Boden entlang der Sickermulden nicht gleichbleibend gut sickertauglich ist, wurde ein Notüberlauf in die öffentliche Grünfläche im Westen mit eingeplant. In der Grünfläche wird für den Notüberlauf eine naturnahgestaltete Versickerungsmulde vorgesehen.

Das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken soll vor Ort versickert werden. Wegen den stark unterschiedlichen Bodenverhältnissen und der teilweise geringen Durchlässigkeit im Baugebiet wird für die Bemessung der Versickerungsanlage der jeweiligen Privatgrundstücke ein individuelles Bodengutachten empfohlen. Bei der Bemessung der Versickerungsanlage ist auf ausreichend große Speicher zu achten. Die Auslegung und Bemessung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sind mit Antragstellung auf Ver- und Entsorgung beim Wasserverband Gifhorn nachzuweisen.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte eine Beprobung des Bodens hinsichtlich seiner Sickerfähigkeit. Daher wurde das Geobüro Gifhorn beauftragt, die vorliegenden Bodenverhältnisse im Hinblick auf ihre Eignung zur Regenwasserversickerung zu prüfen. Die erforderlichen Bohrarbeiten wurden im Januar 2015 durch die Baugrund Salzgitter GmbH unter Leitung des Geobüros Gifhorn vorgenommen. An Teilen des gewonnenen Bohrgutes wurden durch die BSP-Ingenieure, Braunschweig, bodenmechanische Laborversuche durchgeführt.

Nach den Untersuchungen lässt sich hinsichtlich der Untergrundverhältnisse eine Zweiteilung des Untersuchungsgebietes erkennen.

Im westlichen Gebietsteil treten bis in 2,6 m Tiefe Mittelsande auf. Die Mittelsande enthalten nur geringe Anteile an Schluff. Ihr Schlämmerkornanteil liegt nach der Korngrößenanalyse bei unter 10 %. Die Mittelsande werden von Grobsanden unterlagert.

Im größeren östlichen Gebietsteil treten dagegen schluffige Sande auf. Der Schlämmerkornanteil liegt hier bei rund 18 %. Lokal wurden Schlufflagen erbohrt.

Bei dem Schluff und den schluffigen Sanden handelt es sich um anlehmgige kaltzeitliche Bildungen, die in der geologischen Karte als Geschiebelehm ausgewiesen sind.

Im oberen Bereich bis 0,35 m Tiefe sind die genannten Böden mit humosen Bestandteilen durchsetzt und bilden den Mutterboden des Gebietes.

Die Messungen mit dem Kabellichtlot ergaben, dass zum Untersuchungszeitpunkt (Januar 2015) bis zur Tiefe von 3 m kein Grundwasser auftritt.

Zur Abschätzung der Durchlässigkeit wurde an 4 Proben die Kornverteilung bestimmt. Die sich dabei ergebenden Werte bestätigen die im Bodenaufbau erkennbare Zweiteilung des Gebietes.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die geringeren Werte der Durchlässigkeit heranzuziehen. Diese Werte liegen an der unteren Grenze des zulässigen Be-

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

reiches für Versickerungsanlagen gemäß DWA – A 138. Bei der Planung sind die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Versickerungsanlagen (Volumen, Verweildauer) zu berücksichtigen.

Zusammenfassend wird im Gutachten festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet durchlässige bis schwach durchlässige Mittelsande anstehen. Grundwasser trat bis zu einer Tiefe von 3 m nicht auf.

Die Böden besitzen im größten Teil des Gebietes eine Durchlässigkeit von rund  $k = 1,4 \times 10^{-6}$  m/s. Auf Grundlage der vorgenommenen Untersuchung ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA – A 138 die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Zusätzlich wird für die öffentlichen Flächen bei Starkregenereignissen Starkregenereignisse ein Anschluss an das Versickerungsbecken in der Grünfläche im Osten vorgesehen.

---

## 2.5 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Die entsprechenden Regelungen und sonstigen Einzelheiten und erforderlichen Maßnahmen sind noch mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

---

## 2.6 Immissionsschutz

### - Schallschutz

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem neu entstehenden Wohngebiet sicher zu stellen, wurde ein Schallgutachten (Bonk-Maire-Hoppmann Nr. -14193- vom 04.03.2015) erstellt. Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Hainbuchenfeld" beabsichtigt die Gemeinde Groß Oesingen südlich der vorhandenen Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln.

### **Beurteilung der Immissionen aus der Bundesstraße (B4)**

Nordwestlich des Planbereiches verläuft in einer Entfernung von ca. 140 m die Bundesstraße 4 auf freier Strecke.

Der Niedersächsischen Verkehrsmengenkarte aus dem Jahr 2010 sind für den zu betrachtenden Straßenabschnitt folgende Information zur **Durchschnittlichen, Täglichen Verkehrsstärke** zu entnehmen:

DTV 7800 Kfz/24h. Der Anteil am Schwerlastverkehr liegt bei 1200 Kfz/24h (15,4%). Unter Beachtung der allgemeinen Verkehrsentwicklung wird abstimmungsgemäß für den Prognosefall 2025 eine Steigerung der Verkehrsmengen von 15% berücksichtigt. Darüber hinaus werden in Anlehnung an Tabelle 3 der RLS 90 die Lkw-Anteile mit  $pt/pn = 16\%$  in Ansatz gebracht.

Auf der *Bundesstraße 4* ist in dem zu betrachtenden Teilstreckenabschnitt aus Richtung Norden kommend zunächst die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit von

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

$v_{zul} = 50$  km/h zu beachten. Danach ist mit „freier Strecke“ und somit mit  $v_{zul} = 100$  km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw zu rechnen.

Nach den auf der Grundlage o.g. Bedingungen ermittelten Rechenergebnissen stellt sich die Immissionssituation im Plangebiet wie folgt dar:

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die Erforderlichkeit und der Umfang von geeigneten schallschutztechnischen Maßnahmen durch das Gutachten ermittelt und im Hinblick auf die geplante Ausweisung eines WA Gebiets wie folgt beurteilt:

Die von der Bundesstraße 4 ausgehenden Straßenverkehrsgeräusche führen im Osten des Plangebietes zu einer Immissionsbelastung, die die für die Planung neuer Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005) überschreitet. Dabei werden am Ostrand der geplanten WA-Flächen – je nach Immissionshöhe – Überschreitungen von rd. 3 bis 4 dB(A) am Tage und rd. 5 bis 6 dB(A) in der Nachtzeit erreicht.

Unter allgemeinen, städtebaulichen Gesichtspunkten soll auf „aktive“ Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet verzichtet und das Wohngebiet *ohne* aktive Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden u.a. durch einen vergrößerten Abstand zur Straße (Ausweisung einer Grünfläche am Ostrand des Plangebietes). Darüber hinaus wäre eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wall oder Wand) nur direkt an der Schallquelle (Straße) am wirksamsten, was sich jedoch nicht umsetzen lässt.

Der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird im östlichen Teil des Plangebietes insbesondere nachts überschritten, so dass für alle (schutzbedürftigen) Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die geplanten Gebäude befinden sich in den Lärmpegelbereichen I-II. Lediglich am nordöstlichsten Rand ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen.

Hieraus abzuleiten staffeln sich die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile von „Aufenthaltsräumen in Wohnungen“ nach Tabelle 8 der DIN 4109.

Die DIN 4109 berücksichtigt pauschale Annahmen über anzustrebende Innenpegel und das Absorptionsverhalten des betroffenen, schutzwürdigen Raumes. Die Norm legt in Abhängigkeit von der "Raumart" (Nutzungsart, Schutzwürdigkeit) bestimmte Schalldämm-Maße für das Gesamt-Außenbauteil in Abhängigkeit von einem "Lärmpegelbereich" fest. In Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil wird das Schalldämm-Maß für Fenster und Außenwände differenziert.

Aufgrund der Energieeinsparverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i.d.R. Fenster mit einem Schalldämm-Maß  $R'w = 30 - 34$  dB eingebaut werden, so dass in den Lärmpegelbereichen I bis III der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Verkehrslärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

Im Hinblick auf künftige Grundstücksnutzungen ist dafür Sorge zu tragen, dass schutzbedürftige Freibereiche (so genannte „Außenwohnbereiche“) so angeordnet werden, dass sie gegenüber Verkehrslärm ausreichend geschützt sind. Dies kann im Hinblick auf die allgemein übliche Südausrichtung im Bereich der niedrig gelegenen

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

schutzbedürftigen Freiflächen wie Terrassen und Freisitze ( $H_{imm} = 2,0$  m) auf den Südseiten der bereits bestehenden Wohnbebauung sowie der geplanten Bebauung sichergestellt werden, so dass der Tag eingehalten wird.

Auf den Südostseiten der Gebäude werden im Freiflächenbereich ( $H_{imm} = 2$  m) Immissionspegel von bis zu 58 dB(A) erreicht. Geht man im Rahmen der Abwägung davon aus, dass eine Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 3 dB(A) als nicht „wesentlich“ einzustufen ist, so ist festzustellen, dass der für WA-Gebiete zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) im gesamten Freiflächenbereich eingehalten wird.

### **Beurteilung der geplanten Haupterschließungsstraße**

Für die betroffene Nachbarbebauung wurde geprüft, ob im Falle eines Straßenneubaus durch die Baumaßnahme die jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwerte gem. § 2 (1) der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Prüfung ergab eine durchgehende Unterschreitung der jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts. Damit wird durch den geplanten Neubau nach den Kriterien der 16. BImSchV kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst.

## **2.7 Belange der Landwirtschaft**

---

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

## **3.0 Umweltbericht**

---

### **3.1 Einleitung**

---

Das Baugebiet "Hainbuchenfeld" liegt im Süden der bebauten Ortslage von Groß Oesingen. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung neuer Wohnbauflächen um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Von der Planung sind rechtskräftige Bebauungspläne betroffen, dabei handelt es sich um Flächen die als Baugebiete und Straßenverkehrsfläche festgesetzt sowie zu großen Teilen mit Bindungen für Anpflanzungen überplant waren. Die für die Planung in Anspruch genommene unbeplante Fläche wird bisher als Ackerfläche genutzt, im südöstlichen Teilbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg.

Bauliche Vorprägungen des Plangebietes bestehen durch die nördlich anschließende, bebaute Ortslage und das östlich des Planbereiches, auf dem Flurstück 71/80, befindliche, bestehende Gebäude.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Für die bereits bebauten Bereiche werden die Festsetzungen der überplanten Bauleitpläne übernommen. Die Festsetzung des eingeschränkten Allgemeinen Wohnge-

bietes (WA\*) in einem Teilbereich berücksichtigt schallschutztechnische Maßgaben zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf der Baufläche wird nach Südwesten eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch-Hecke getroffen, hier findet die Verlagerung der festgesetzten Ortsrandeingrünung der rechtskräftigen Bebauungspläne an den neuen Ortsrand statt. Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 8,50 m festgesetzt, diese beinhaltet sowohl die Planstraße als auch die straßenbegleitenden Versickerungsmulden. Im Südosten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche größtenteils für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser Fläche soll durch die Anpflanzung einer artenreichen Wiese mit Gehölzgruppen die erforderliche Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt erbracht werden. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten berücksichtigt die geplante Nutzung der Flächen durch den Eigentümer der angrenzenden Bebauung.

Ein geringer Teil der Fläche ist bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne beplant. Dieser sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das allgemeine Wohngebiet vor. Eine 5,00 m breite Anpflanzungsfestsetzung am Südwest- und Südostrand sollte den Übergang in die freie Landschaft schaffen. Bei der alten GRZ ist eine Überschreitung bis 50 % durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen worden.

Die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden umfassen ein Plangebiet von rd. 0,19 ha und haben flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3) rd. 0,18 ha
  - davon mit Anpflanzfestsetzung rd. 0,13 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,01 ha

In den Teilbereichen der bestehenden Bebauungspläne, die durch vorliegende Planung geändert werden, wird die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten fast vollständig im Umfang von rd. 0,18 ha übernommen. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung bis 0,45 durch Nebenanlagen wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca. 0,08 ha zulässig. Die zu überplanenden Teilflächen beinhalten jedoch im Umfang von rd. 0,13 ha Anpflanzfestsetzungen, sodass für den Teilbereich eine maximal zulässige Versiegelung im Umfang von ca. 0,05 ha angenommen wird.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne werden der Neuplanung zur Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt gegenübergestellt und bilanziert. Erstmals beplant werden rd. 2,47 ha, die z. Zt. als Ackerfläche und als landwirtschaftlicher Weg genutzt werden.

### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Groß Oesingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hainbuchenfeld" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen um die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen. Junge, ortsansässige Familien sollen somit in Groß Oesingen gehalten werden.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 2,49 ha. Davon waren 0,19 ha bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Die restlichen Flächen umfassen Acker und einen landwirtschaftlichen Weg, sie werden nun erstmalig beplant.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Durch die erstmalige Überplanung werden flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang getroffen:

• Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer GRZ von 0,3)	rd.	1,82 ha
- davon Anpflanzungsfestsetzung	rd.	0,14 ha
• private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten	rd.	0,04 ha
• öffentliche Grünfläche	rd.	0,17 ha
- davon T-Fläche	rd.	0,16 ha
- davon unbefestigter Weg	rd.	0,01 ha
• Straßenverkehrsflächen	rd.	0,27 ha

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>7)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>8) 9)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>10)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes <sup>11)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt oder in den teilweise überplanten rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

Aufgrund der für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durchgeführt werden.

### 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. In einer Entfernung von rd. 140 m zum Plangebiet, entlang der Bundesstraße 4, wird eine Baumreihe mit Bedeutung für das Schutzgut Arten und

<sup>7)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>8)</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>9)</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

<sup>10)</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>11)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Lebensgemeinschaften bewertet. Durch die Planung werden für diesen Bereich keine Veränderungen vorbereitet.

Für einen erheblichen Teil des Gemeindegebietes von Groß Oesingen, ebenso für das Plangebiet, formuliert der Landschaftsrahmenplan die Aufgabe, vorrangig eine Vernetzung von bodensauren Magerbiotopen innerhalb der Landschaftseinheiten herzustellen. Da der Planbereich zurzeit noch einer intensiven Ackernutzung unterzogen wird bzw. bereits bebaut ist, stellen die zu überplanenden Flächen keinen Bereich mit Bedeutung für die o.g. Vernetzungsfunktion dar. Durch die Festsetzungen einer Strauch-Baum-Hecke sowie einer öffentlichen Grünfläche, auf der teilweise eine artenreiche Wiese mit Gehölzgruppen angepflanzt werden soll, wird das Plangebiet nach der Realisierung eine höhere Bedeutung für die Vernetzung von Biotoptypen aufweisen. Des Weiteren werden für den Bereich die Zielsetzungen Bodenschutz sowie eine naturnahe Eingrünung des Ortsrandes formuliert, diese werden durch die Festsetzungen der Planung ausreichend berücksichtigt.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, sind nicht bekannt.

Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Flächen als bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Die angrenzenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt, die Inhalte und Ziele der Planung stehen einer weiteren landwirtschaftlichen Inanspruchnahme der angrenzenden Flächen nicht entgegen.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet durch die bauliche Vorprägung und die intensive landwirtschaftliche Inanspruchnahme um einen Bereich mit geringer naturschutzfachlicher- und landschaftsschutzbezogener Bedeutung. Trotzdem werden durch die vorliegende Planung zusätzliche Versiegelungen vorbereitet, die betroffenen Flächen sind dem Naturhaushalt langfristig entzogen.

### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von rd. 2,49 ha handelt es sich abzgl. der bereits bauleitplanerisch gesicherten Fläche von rd. 0,19 ha um rd. 2,30 ha Intensivacker und um einen landwirtschaftlichen Weg. Der Acker wird zurzeit noch intensiv als Kartoffelacker genutzt. Nach Süden grenzt die freie Feldflur an. Das Plangebiet wird im Norden von bestehender Bebauung und im Westen von der starkbefahrenen B 4 begrenzt wird, sind die Einflüsse auf den Plangeltungsbereich beschränkt.

Nach Norden grenzt bestehende Wohnbebauung mit den Hausgärten an. Die festgesetzte Anpflanzungsfestsetzung im Süden, die mit der vorliegenden Planung entfallen soll, bietet potentiellen Lebensraum für siedlungsgewöhnte Gehölzbrüter. Da hier das neue Baugebiet anschließt, entfällt die Festsetzung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die bereits getätigten Pflanzungen als Grundstückseingrünung beibehalten werden. Für den Fall, dass diese Heckenpflanzung entfernt werden sollte, wird ein Hin-

weis zur Brut und Setzzeit aufgenommen. Ansonsten erfolgen keine planungsrechtlich vorbereiteten Änderungen im Bestand.

Da die beplanten Flächen Ackerflächen betreffen, ist von einem Lebensraum für besonders geschützten bzw. gefährdeten Arten wie Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter sowie von Fledermausquartieren nicht auszugehen. Für die Fledermäuse besteht die potentielle Annahme der Randzonen der Gehölzbereiche als Jagdrevier. Hier können die Fledermäuse auf andere Flächen ausweichen. Der Bestand an Gehölzen, der im Nordosten an den Plangeltungsbereich angrenzt, wird nicht verändert. Insofern kann höchsten Falls die Ackerfläche als Nahrungshabitat entfallen. Da umliegend ausreichend Ackerflächen zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass eventuell betroffene Arten auf diese ausweichen werden. Das Plangebiet schließt im Norden an die vorhandene Bebauung an und bildet den neuen Ortsrand am Übergang zur offenen Feldflur.

Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne sind verschiedene Flächen festgesetzt:

- 0,18 ha Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3, mit einer Überschreitung bis 0,45.
- davon rd. 0,13 ha mit einer Anpflanzfestsetzung überplant.
- Rd. 0,01 ha der Fläche sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die vorliegende Planung ändert bereits rechtskräftige Bebauungspläne nur partiell. Es werden, aufgrund der Planungsziele, zu einem großen Anteil die auf den Baugebietsflächen liegenden Anpflanzfestsetzungen erfasst. Die zulässige Versiegelung der Baugebiete (0,08) kann aufgrund des hohen Anteils der Anpflanzfestsetzung (0,13) in diesem Planausschnitt nicht umgesetzt werden. Innerhalb einer Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen ist die Errichtung von Anlagen unzulässig daher können nur rd. 0,05 ha durch Anlagen versiegelt werden. Insgesamt ist eine planungsrechtliche Versiegelung von rd. 0,06 ha zulässig.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 2,47 ha als Allgemeines Wohngebiet (Im Folgenden wird nicht zwischen den regulären und eingeschränkten Allgemeinen Wohngebieten unterschieden, da die Nutzungsabgrenzung aus schallschutztechnischen Gründen keine weitere Auswirkung auf die relevanten Schutzgüter begründet):

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (rd. 1,82 ha)  
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Bisher waren für die Bereiche der Urpläne (rd. 0,19 ha) ebenfalls Grundflächenzahlen von 0,3 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,45. Durch die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der bereits ausgewiesenen Anpflanzfestsetzungen eine Versiegelung von rd. 0,05 ha planerisch festgesetzt. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von rd. 0,82 ha.

Bisher war im Bereich der Urpläne im Umfang von rd. 0,13 ha eine Anpflanzfestsetzung auf der Baugebietsfläche ausgewiesen, um die Einbindung der Baugebiete in das Landschaftsbild zu unterstützen. Diese Anpflanzfestsetzung wird durch die vorliegende Planung verlagert und im Umfang von rd. 0,14 ha am neuen Ortsrand festgesetzt.



Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- **Straßenverkehrsfläche**  
In den rechtskräftigen Plänen waren rd. 0,01 ha Straßenverkehrsflächen für das Plangebiet vorgesehen. Durch die vorliegende Planung entstehen rd. 0,27 ha Straßenverkehrsfläche. Die geplante Straßenverkehrsfläche ist aufgrund der Versickerungsmulden nur zu 75 % versiegelt. Damit werden rd. 0,20 ha neue Versiegelung vorbereitet.
- Rd. 0,17 ha Grünflächen entstehen durch die vorliegende Planung neu.

Damit entstehen durch die Planung rd. 1,01 ha neu versiegelte Flächen.

#### Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 45 %,
- Private Grünflächen und Hausgärten mit Lebensräumen für siedlungsgewohnte Arten,
- Gehölze, auf Baugebiets- und öffentlichen Grünflächen, mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter,
- Wiesenflächen mit Lebensraumfunktionen für viele Vogel-, Reptilien- und Insektenarten,
- Straßenverkehrsfläche mit einem Versiegelungsgrad von 75 %, 1/4 der festgesetzten Verkehrsfläche wird als versickerungsoffene Schotterrasenmulde ausgebildet und ist somit dem Naturhaushalt nicht entzogen.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die durch Schaffung von Ersatzlebensraum in ausreichendem Umfang kompensiert werden.

#### **- Schutzgut Boden**

##### Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch eine Podsol-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um Sande z.T. mit Steinen, welche nur bedingt Puffer- und Filtereigenschaften erfüllen und ein mittleres Bindungsvermögen aufweisen. Der Boden ist tiefgründig und damit weithin durchwurzelbar sowie gut durchlüftet. Die Nährstoffnachlieferung ist als gering zu bewerten, die Neigung zur Bodenerosion hingegen ist für diesen Bereich als hoch eingestuft, insgesamt wird der Boden nur mit einer geringen Güte für eine ackerbauliche Inanspruchnahme eingeschätzt.

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

##### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,49 ha, davon rd. 1,99 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,17 ha als Grünfläche und rd. 0,28 ha als Straßenverkehrsfläche, davon rd. 0,07 ha als versickerungsoffene Schotterrasenmulden. Planerisch wird eine Versiegelung von rd. 1,1 ha vorbereitet, denen eine Versiegelung durch die rechtskräftigen Pläne von rd. 0,06 ha gegenüber gestellt wird. Damit wird eine Neuversiegelung auf rd. 1,04 ha vorbereitet.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,14 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbindet. Um die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu kompensieren, wird auf einer öffentlichen Grünfläche von rd. 0,17 ha im Umfang von rd. 0,16 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine artenreiche Wiese mit Gehölzgruppen angelegt.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der bepflanzten Flächen und im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als sehr gering eingestuft.

#### **- Schutzgut Wasser**

##### Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In ca. 600 m Entfernung, westlich des Plangebietes, verläuft mit der Wiehe ein rechter Nebenfluss des Schwarzwassers, die bei Schwachhausen in die Aller fließt.

##### Grundwasser:

Der Boden hat eine geringe Kapazität an pflanzenverfügbares Wasser und ein mittleres Bindungsvermögen. Die Grundwasserneubildungsrate ist in den bereits bebauten Bereichen als gering und in den unbebauten Bereichen als mittel eingestuft.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

##### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,49 ha, davon rd. 1,99 ha als Allgemeine Wohngebiete, rd. 0,21 ha als Grünfläche und rd. 0,28 ha als Straßenverkehrsfläche, davon rd. 0,07 ha als versickerungsoffene Schotterrasenmulden. Planerisch wird eine Versiegelung von rd. 1,1 ha vorbereitet, denen eine Versiegelung durch die rechtskräftigen Pläne von rd. 0,06 ha gegenüber gestellt wird. Damit wird eine Neuversiegelung auf rd. 1,04 ha vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,14 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbindet. Um die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu kompensieren, wird auf einer Grünfläche von rd. 0,34 ha im Umfang von rd. 0,16 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine artenreiche Wiese mit Gehölzgruppen angelegt.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Aufgrund der Entfernung zur Wiehe werden durch die Planung auch in diesem Bereich keine Veränderungen hervorgerufen. Das anfallende Oberflächenwasser soll gesammelt und in straßenbegleitenden Mulden vollständig versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser im Plangebiet dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von rd. 1,1 ha vorbereitet.

Das bedeutet eine Neuversiegelung auf rd. 1,04 ha. Bei rd. 0,06 ha tritt keine Veränderung ein. Das Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge ist anlagenbedingt als sehr gering einzustufen.

#### **- Schutzgut Mensch**

##### Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der baulichen Vorprägung (bestehende Wohngebiete), der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zur rd. 140 m westlich verlaufenden Bundesstraße 4. Im Hinblick auf Schallimmissionen sind entsprechende Vorbelastungen festzustellen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

##### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,49 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung nicht verändern.

Nordwestlich des Planbereiches verläuft in einer Entfernung von ca. 140 m die Bundesstraße 4 auf freier Strecke. Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" können eingehalten werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Erforderlichkeit und der Umfang von geeigneten schallschutztechnischen Maßnahmen durch ein Gutachten ermittelt. Die neugeplante Wohnbebauung liegt im Lärmpegelbereich II, damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Lediglich das in die Planung einbezogene Bestandsgebäude, ganz im Osten, liegen Nebenanlagen und Freiflächen im Lärmpegelbereich III. Da es sich hier um ein Bestandsgebäude handelt, die Flächen sich im Nordosten des Gebäudes befinden und nach Süden und Westen ausreichen Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind, auf den gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, verzichtet die Gemeinde in diesem Fall auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

##### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Die Schallimmissionen, ausgehend von der B 4, die in den Planbereich hineinwirken, führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Durch eine schallgutachterliche Untersuchung erfolgte im Rahmen des Planverfahrens eine Überprüfung. Für die neu geplante Wohnbebauung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

## **- Schutzgut Klima/ Luft**

### Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Groß Oesingen gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der teilweise vorhandenen, baulichen Überprägung.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,476 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die südwestlich im Plangeltungsbereich gelegenen Anpflanzungsfestsetzungen von rd. 0,14 ha Baum-Strauch-Heckenanpflanzung festgesetzt. Darüber hinaus werden im östlichen Teilbereich Grünflächen ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden durch die Planung Veränderungen des Mikroklimas vorbereitet, die zu einer Erhöhung der örtlichen Durchschnittstemperatur führen werden. Die Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Stäube und Abgase werden voraussichtlich steigen. Die Entwicklung eines mikroklimatischen Belastungsraumes ist allerdings nicht zu erwarten.

## **- Schutzgut Landschaft**

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Das Plangebiet ist geprägt durch bauliche Anlagen, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und die östlich verlaufende Bundesstraße B 4. Ca. 800 m südlich des Planbereiches befindet sich ein Naturdenkmal, "2 Schafställe" werden hier als landschaftsbildprägendes Element unter Schutz gestellt (NDGF 125).

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,49 ha, von denen die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die südwestlich im Plangeltungsbereich gelegenen Anpflanzungsfestsetzungen von rd. 0,14 ha Baum-Strauch-Heckenanpflanzung festgesetzt. Darüber hinaus werden im östlichen Teilbereich Grünflächen ausgewiesen. Um eine in den Grundzügen einheitliche Gestaltung des neuen Baugebietes zu erreichen, wird für den Plangeltungsbereich eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Diese formuliert einen Gestaltungsrahmen in Bezug auf die zu verwendenden Dachformen und -farben der zur Vermeidung städtebaulicher Disharmonien beiträgt. Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild wird eine maximale Firsthöhe von 9 m über Bezugspunkt und eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von I festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Durch die Örtliche Bauvorschrift, die Höhenfestsetzungen und die Anpflanzfestsetzungen wird eine Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und in das Landschaftsbild unterstützt. Bau- und anlagenbedingt ist, auch aufgrund der der beeinträchtigten Bestandssituation, nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

---

Bei Durchführung der Planung wird es anlagen- und betriebsbedingt zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im angemessenen Umfang durch die getroffenen Festsetzungen kompensiert. Durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete wird zur Befriedigung der hohen Baulandnachfrage in Groß Oesingen beigetragen. Ortsansässige Bauwillige können im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung vor Ort gehalten werden

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisher unbeplanten Flächen weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

##### **- Vermeidung/ Verminderung:**

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein bereits, teilweise baulich geprägter und überplanter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschafts- und in das Ortsbild werden durch die Örtliche Bauvorschrift, die Anpflanzungsfestsetzungen als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

##### **- Kompensation:**

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Der naturschutzfachliche Ausgleich der Beeinträchtigungen wird in ausreichendem Umfang innerhalb des Plangebietes erbracht (siehe 4.0 Bilanzierung). Auf einem Teilbereich der als öffentliches Grün festgesetzten Fläche wird zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf rd. 0,16 ha eine artenreiche Wiese mit Gehölzpflanzungen gem. textlicher Festsetzung 5 angelegt. Zusätzlich erfolgt die Kompensation auf zwei externen Ausgleichsflächen.

#### **b) Bodenschutz und Grundwasser**

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen 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.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstandenen Versiegelungen erfolgt im Planbereich. Auf rd. 0,16 ha wird eine artenreiche Wiese mit Gehölzpflanzungen gem. textlicher Festsetzung 5 angelegt.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

#### **c) Schutzgut Mensch**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### **d) Kultur- und Sachgüter**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Alternative Standorte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu untersuchen.

Nach den Zielen des Bebauungsplans – Schaffung von konkretem Baurecht auf den unbebauten Flächen des Planbereiches – bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Da der Planbereich technisch und verkehrlich problemlos erschlossen werden kann, ist die bauliche Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da hiermit ein Zurückgreifen auf nicht erschlossene Bereiche, die einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff zur Folge hätte, vermieden wird. Die festgesetzte Gebietskategorie berücksichtigt die angrenzenden Baugebietskategorien, so dass hierdurch auch Nutzungskonflikte planungsrechtlich vermieden werden.

Bei Verzicht auf diese Planung würde der überwiegende Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt, sowie die Planung den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen gegenübergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Flächen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

#### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Be-

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

eintrüchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um in der Ortschaft Groß Oesingen Wohnbaugebiete auszuweisen. Hiermit soll die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden um junge, ortsansässige Bauwillige in Groß Oesingen halten zu können.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Baugebieten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne überplant. Somit wird es im Bereich des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Die Kompensation wird in ausreichendem Umfang durch grünordnerische Maßnahmen im Planbereich erbracht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher unbeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sind hingegen nicht zu erwarten.

Durch die östlich verlaufende B 4 wirken Schallemissionen in den Planbereich hinein. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Erforderlichkeit von schallschutztechnischen Maßnahmen durch ein Gutachten ermittelt. Die neugeplante Wohnbebauung liegt im Lärmpegelbereich II, damit sind gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes führten die Verkehrsemissionen zur Festsetzung des Lärmpegelbereichs III. Hierbei handelt es sich um das Grundstück, auf dem das in die Planung einbezogene Bestandsgebäude liegt. Es liegen hier die Nebenanlagen und Freiflächen des Grundstücks im Lärmpegelbereich III. Da es sich hier um ein Bestandsgebäude handelt, die Flächen sich im Nordosten des Gebäudes befinden und nach Süden und Westen ausreichen Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden sind, auf denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind, verzichtet die Gemeinde in diesem Fall auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz. Erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch liegen daher nicht vor.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.



Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

## 4.0 Eingriffsbilanz

### a) Naturräumliche Schutzgüter

In den Teilbereichen der bestehenden Bebauungspläne, die durch vorliegende Planung geändert werden, wird die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten fast vollständig im Umfang von rd. 0,18 ha übernommen. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung bis 0,45 durch Nebenanlagen wäre somit eine versiegelbare Fläche von ca. 0,08 ha zulässig. Die zu überplanenden Teilflächen beinhalten jedoch im Umfang von rd. 0,13 ha Anpflanzfestsetzungen, sodass für den Teilbereich eine maximal zulässige Versiegelung durch Bebauung im Umfang von ca. 0,05 ha angenommen wird.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/Biototyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biototyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Baugebiet						Baugebiet					
Ist-Zustand						Planung					
0,18	Baufläche (WA)					1,99	Baufläche (WA)				
	- GRZ 0,3, Überschreitung bis 0,45	X	0,05	0	0		- GRZ 0,3, Überschreitung bis 0,45	X	0,89	0	0
	- anzupflanzende Hecke	HSE	0,13	3	0,39		Private Ziergärten	PHZ	0,96	1	0,96
							- anzupflanzende Hecke	HSE	0,14	3	0,42
0,01	Straßenverkehrsfläche	X	0,01	0	0	0,04	Private Gärten	PK	0,04	1	0,04
2,30	Acker	AS	2,30	1	2,30	0,18	Öffentliche Grünfläche				
							Landwirtschaftlicher Weg	GR	0,01	1	0,01
							Artenreiche Wiese mit Gehölzpflanzungen	*	0,17	3,5	0,60
						0,28	Straßenverkehrsfläche				
							Versiegelung	X	0,21	0	0
							Versickerungsmulden - Schotterrasen	GR	0,07	1	0,07
2,49					2,69	2,49					2,10
Flächenwert Ist-Zustand											2,69
Flächenwert Planung											2,10
Extern auszugleichende Werteeinheiten											- Defizit
											- 0,59

\* Die öffentlichen Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 5 zu mind. 60 % mit Gehölzen bepflanzt, die verbleibende Fläche wird als artenreiche Wiese angelegt.

Aufgrund der hochwertigen Zieldimension der naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche, wird die artenreiche Wiese mit Gehölzpflanzungen mit einem Wertfaktor von 3,5 in Ansatz gebracht.

Nach der Modellrechnung steht den teilweise bebauten und landwirtschaftlichen Flächen mit 2,69 Werteeinheiten ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von 2,10 Werteeinheiten gegenüber. Es entsteht ein Defizit von 0,59 Werteeinheiten, das extern auszugleichen ist.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

**- 1. Externe Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstücken 51/16 und 51/17, der Flur 4 in der Gemarkung Groß Oesingen erzielt mit den festgesetzten Maßnahmen (Anlage eines Erlens-Eschen-Waldes) 1,04 Werteinheiten. Und erhält eine Wertsteigerung von 2 Werteinheiten. Es wurden bereits 0,58 WE abgebucht, damit Verbleiben 0,26 WE für die vorliegende Planung. Rechnerisch verbleibt somit ein Defizit 0,33 Werteinheiten.

**- 2. Externe Ausgleichsfläche**

Die zweite externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Groß Oesingen, Flur 3, Flurstück 35 und wird zurzeit als intensiv bewirtschaftete Mähwiese genutzt.

Auf rd. 7.800 m<sup>2</sup> soll ein mesophiles Grünland mit eingestellten standortgerechten Baumgruppen mit je 5 Bäumen der Arten Stieleiche, Feldahorn, Traubeneiche und Esche alle 650 m<sup>2</sup> auf der Fläche entwickelt werden.

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Intensiv bewirtschaftete Mähwiese	GIF	0,78	2	1,54	Mesophiles Grünland	GM	0,78	4	3,12
					60 Einzelbäume	HE	0,01	2	0,01
				1,54					3,13
Flächenwert Ist-Zustand									1,54
Flächenwert Planung									3,13
Extern auszugleichende Werteinheiten									+ 1,59

Damit ergibt sich für das gesamte Flurstück 35 eine Aufwertung um 1,5 Wertstufen, entsprechend 1,59 Werteinheiten/ ha. Da für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes "Hainbuchenfeld" bei einer Aufwertung um 1,5 Wertstufen nur 0,22 ha Fläche erforderlich sind, wurde die Fläche geteilt. Die Fläche mit einer Größe von 0,22 ha ist als Ausgleich für das Wohngebiet vorgesehen und wird über einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan abgesichert. Die verbleibende Fläche von 0,56 ha wird die Gemeinde als gemeindlichen Flächenpool abschnittsweise in Anspruch nehmen.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und den externen Ausgleichsflächen kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **Deutsche Telekom** nimmt mit Schreiben vom 13.07 2015 wie folgt Stellung:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, mit Ausnahme der bereits bebauten Flächen am nordöstlichen Rand des Plangebietes.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen "Finkenweg und Planstraße" stattfinden werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB private Flächen als mit als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:  
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung".  
Eine Entscheidung über die Notwendigkeit kann erst nach abgeschlossener Erschließungsplanung erfolgen.
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung und Straßenführung vorliegt.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** weist mit Schreiben vom 20.07.2015 darauf hin, das etwa 200 m südlich des Plangebietes benachbart zum Hohner Weg ein elektrifizierter Beregnungsbrunnen liegt. Von hier ausgehend verlaufen Erdleitungen entlang des Hohner Wegs, die von Bebauung freizuhalten und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die **BAIUD Bundeswehr** gibt mit der Stellungnahme vom 02.09.2015 folgende Hinweise:

Die Maßnahme befindet sich im Zuständigkeitsbereich des militär. Flugplatzes Celle. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 9 m über Grund nicht überschreiten. Bis zu dieser Höhe kann auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zu zuleiten.

Die **NLSTBV, Geschäftsbereich Wolfenbüttel**, teilt mit Schreiben vom 28.10.2015 Folgendes mit:

Es muss sichergestellt werden, dass der Bund keine Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernehmen muss, sowie dass der vorhandene Wirtschaftsweg, der in die Bundesstraße einmündet, nicht als Baustellenzufahrt oder zur Erschließung der Grundstücke genutzt wird.

Die **Freiwillige Feuerwehr Groß Oesingen** schreibt am 17.09.2015 Folgendes:

#### Löschwasserversorgung Allgemeines Wohngebiet:

Die Löschwasserversorgung ist durch Unterflurhydranten mit mind. 100mm Leitungsdurchmesser durchgehend sicherzustellen. Die Kennzeichnung der Unterflurhydranten soll in retroreflektierenden Hydrantenschildern erfolgen. Durch die Reflektionen ist ein schnelleres Auffinden im Dunkeln möglich. Die Lage der Unterflurhydranten sollte möglichst nicht im Fahrbahnbereich oder in Parkflächen liegen. Ein Zuparken / Zustellen der Hydranten soll damit vermieden werden. Eine Installation der Hydranten in der Nähe der Straßenbeleuchtung wäre wünschenswert.

#### Verkehrsflächen

Die Straße im Wohngebiet ist für Begegnungsverkehr ausgelegt. Sollten seitliche Verkehrsberuhigungen eingebaut werden (sog. Inseln), so ist sicherzustellen, dass auch ein Begegnungsverkehr möglich ist wenn mehrere Löschfahrzeuge an einer Fahrbahnseite stehen. Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche sollte nach zwei Seiten vorhanden sein, um keine Sackgassen entstehen zu lassen.

#### Löschwasserbrunnen

Der Feldberegnungsbrunnen von Herrn Gerhard Düvel, Östlich hintern Baugebiet und Christian Bock Südwestlich sind Elektrobrunnen und nur vom Eigentümer zu bedienen.

Die Erdleitung von Bock liegt am Hohner Weg und könnte in den Warmen Monaten zur Brandbekämpfung genutzt werden. Im Eckernkamp ist ein Feuerlöschbrunnen der ca. 250 Meter Entfernt ist. Somit sollte das Löschwasser ausreichen.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorwurf in der Zeit vom 29.06.2015 bis zum 13.08.2015 durchgeführt.

### **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.06.2015 zur Stellungnahme bis zum 20.07.2015 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Korrekturen des Plans und zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

### **- Öffentliche Auslegungen**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 31.08.2015 bis zum 01.10.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2015 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB führten zur Herausnahme einer im Plan dargestellten Ausgleichsfläche und der Festsetzung einer neuen externen Ausgleichsfläche. Daher wurde eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB nötig.

### **- Erneute öffentliche Auslegung**

Da zur erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange der Hinweis eingegangen ist, dass ein Teil der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche bereits durch ein anderes Planverfahren als Ausgleich herangezogen wurde, wurde die Festsetzung einer zweiten externen Ausgleichsflächen nötig. Es wurde eine erneute öffentlich Auslegung für die neue Ausgleichsfläche und die Herausnahmen der alten Ausgleichsfläche vom 27.10.2015 bis 04.11.2015 nötig.

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.

---

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **7.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Wohnbaugebiet im Süden von Groß Oesingen festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen dar.

### **7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Wasser, Boden und Mensch von den Neuplanungen beeinträchtigt werden. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der Emissionen von der Bundesstraße 4 durchgeführt. Diese führte zu textlichen Festsetzungen.

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen führte zur Festsetzung von zwei externen Ausgleichsflächen sowie zu Anpflanzungsfestsetzungen.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie den Natur- und Landschaftsschutz und den Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie den Schallschutz und den Verkehr und die Erschließung.

Die Anregungen sind in die Begründung des Bebauungsplans übernommen worden.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

### **8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neue Erschließungsstraße wird an die vorhandenen Gemeindestraßen Hohner Weg und Finkenweg angeschlossen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

## **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2015 bis 01.10.2015 öffentlich ausgelegen.

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB vom 27.10.2015 bis 04.11.2015 erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 17.11.2015 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 17.11.15

Gez. Jürgen Schulze      Siegel  
(Bürgermeister)

(Anlage)



Bebauungsplan  
**Hainbuchenfeld**

mit örtlicher Bauvorschrift

zugl. 1. Änd. Oesingen-Süd III und 2. Änd. Oesingen-Süd II

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© (2011) LGLN

**Externe Ausgleichsfläche**

Auf dem Flurstück 35, Flur 3, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 0,78 ha eine Kompensationsmaßnahme.

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche von rd. 0,78 ha ist in Groß Oesingen ein mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.6. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, insbesondere durch Maßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch die Neuanlage von Gräben oder Drainagen, sind nicht zulässig. Auf der Fläche sind 12 Baumgruppen mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen. Als Arten sind Stieleichen, Feldahorn, Traubeneiche und Esche zu verwenden. Davon sind 0,22 ha den Eingriffen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hainbuchenfeld" mit ÖBV zugeordnet. Die verbleibenden 0,56 ha werden Eingriffen im Rahmen zukünftiger Planungen in der Gemeinde Groß Oesingen zugeordnet.

