

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "IM FELDE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT  
GEMEINDE GROSS OESINGEN, SAMTGEMEINDE WESENDORF,  
LANDKREIS GIFHORN**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER GROSS OESINGEN**

**2001**

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT  
MITARBEITER: DIPL.-ING. H. ROSCHEN, F. SCHWERDT, M. DICKS;  
A. HOFFMANN, I. BÜSING, K. MÜLLER**

## **Begründung**

zum Bebauungsplan "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

---

### **1.0 ALLGEMEINES**

---

Die Gemeinde Groß Oesingen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz sowie die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn), die durch Groß Oesingen verläuft, in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltdepunkt besteht nördlich von Groß Oesingen.

Nach regionalplanerischen Zielvorgaben <sup>1)</sup> hat Groß Oesingen grundzentrale Teilfunktionen zu erfüllen.

Die Planfläche hat keine Festlegung in der Ausweisung, so daß sie für die Entwicklung der Ortslage zur Verfügung steht.

Die Gemeinde Groß Oesingen hat zur Zeit rd. 2.200 Einwohner.

### **1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE**

---

Der Bebauungsplan "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt (Stand 15. Änderung) zum Bebauungsplan aufgestellt in Verbindung mit der 16. Flächennutzungsplanänderung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan durchgeführt wird.

Durch die Straßenführung haben sich in einem Bereich Verschiebungen zur F-Plandarstellung ergeben. Dazu sind im Planverfahren keine Stellungnahmen abgegeben worden. Für das angrenzende Gewerbegebiet ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Einhaltung eines ausreichenden Schutzabstandes und ggf. Maßnahmen zum Schallschutz zu achten.

### **1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift wird erforderlich, um überwiegend den Eigenbedarf der Gemeinde Groß Oesingen an Wohnbauland zu decken und der zwischenzeitlich veränderten Nutzung im Bestand Rechnung zu tragen. Dieses betrifft vor allen Dingen die Entwicklungsmöglichkeiten von gewerblichen Betrieben. Gleichzeitig sollen die Belange der Landwirtschaft und ihre Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

---

<sup>1)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm 1995

### 1.3 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

---

Der Plangeltungsbereich liegt im Nordosten der bebauten Ortslage zwischen der Hauptstraße (B 4) und der Klein Oesinger Straße, d.h. es wird Bestand in der Ortslage in die Planung einbezogen. Dadurch ergibt sich eine Staffelung der Bauflächen von Dorf- und Mischgebiet hin zum allgemeinen Wohngebiet in den emissionsarmen Bereichen.

#### - Dorfgebiet (MD)

Im Südwesten und im Osten des Plangeltungsbereichs sind zwei landwirtschaftliche Betriebe an der Klein Oesinger Straße und der Hauptstraße, wobei der Betrieb an der Hauptstraße auch Viehhaltung betreibt, erfaßt. Dieser Betrieb soll in seinem Bestand auch hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten abgesichert werden. Entlang der Klein Oesinger Straße existieren darüber hinaus noch andere landwirtschaftliche Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches, die z. T. auch Viehhaltung betreiben. Entlang der B 4 erstreckt sich das Dorfgebiet nach Norden in einer Grundstückstiefe. Im Süden dieser Flächen (Flurstücke 334/30 und 30/21) befindet sich auf dem Gelände der Zimmerei eine Firma, die sich auf Trockenausbau spezialisiert hat, d. h. die Tätigkeit findet vorrangig auf den jeweiligen Baustellen und die Lagerung innerhalb von Lagergebäuden statt, so daß die Art der Nutzung sich in den Charakter des Dorfgebietes einfügt. Nördlich daran grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus. Die angrenzenden Grundstücke werden vorrangig zum Wohnen genutzt. Südlich des befestigten Weges "Im Felde" ist ein Bauunternehmen mit 15 Angestellten angesiedelt. Hier erfolgt nur eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Damit werden die Betriebe in ihrer Existenz über den Bebauungsplan abgesichert, die Beurteilung über Maßnahmen auf dem Betriebsgelände erfolgt dann weiterhin nach § 34 BauGB. Im Süden des Dorfgebietes wird eine bestehende Leitung zum Transformatorenhäuschen planungsrechtlich als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, begünstigte Versorgungsträger abgesichert.

#### - Dorfgebiet, eingeschränkt (MDe)

Östlich daran angrenzend werden die Flächen als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Hier sind gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1 bestimmte Nutzungen, die ein uneingeschränktes Dorfgebiet kennzeichnen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Durch diese Pufferzone werden die Nutzungen zum angrenzende allgemeine Wohngebiet gestaffelt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eingeschossiger, offener Bauweise läßt größtmöglichen Handlungsspielraum für die Neubebauung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der gewachsenen Struktur.

#### - Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet umfaßt das Grundstück nördlich des Weges "Im Felde". Der Baubetrieb südlich des Weges strebt zur Erweiterung seiner Flächen an, die Flächen der ehemaligen Tankstelle zu erwerben, um hier sein Material zu lagern. Das Gelände der ehemaligen Tankstelle ist im Altlastenkataster des Landkreises Gifhorn aufgeführt. Angaben aus früheren Untersuchungen liegen nicht vor, so daß im Rahmen der Baugenehmigung auch der Umgang mit den ev. Altlasten geregelt werden wird. Dabei wird zu klären sein, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Im Süden des Plangeltungsbereichs, östlich der Planstraße befindet sich eine weitere Mischgebietsfläche. Hier überwiegt das Wohnen. Nur auf dem ganz östlichen Grundstück befindet sich ein Fuhrunternehmen mit 3 – 4 Lkw, dessen Bestand planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Maßnahmen auf den Bestandsflächen werden weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

#### - Mischgebiet, eingeschränkt (Mle)

Östlich und nördlich an die Mischgebietsflächen grenzt das eingeschränkte Mischgebiet in einer Bautiefe an. Zwischen der Mischgebietsfläche, die der Erweiterung des Baubetriebes dienen soll, und dem südlich angrenzenden eingeschränkten Mischgebiet wird eine 8 m breite Anpflanzungsfestsetzung getroffen. Die dort gemäß Ziffer 2 textlicher Festsetzung vorzunehmenden Anpflanzungen sollen der Bindung eventuell auftretender Stäube von der Baubetriebserweiterungsfläche dienen. Die Einschränkung bezieht sich hier, wie auch beim eingeschränkten Dorfgebiet, auf einzelne Nutzungen. Auch hier werden Nutzungen ausgeschlossen, um eine verträgliches Nebeneinander von Misch- und allgemeinem Wohngebiet zu gewährleisten.

#### - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Durch die bestehende Bebauung und die angrenzenden eingeschränkten Flächen abgeschirmt liegt im Kern der Bebauungsplanfläche das allgemeine Wohngebiet. Hier soll unter Einhaltung gesunder Verhältnisse Wohnraum in erster Linie für die ansässige Bevölkerung geschaffen werden. Es sollen eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser entstehen, die Grundflächenzahl ist auf 0,3 begrenzt, so daß ausreichend durchgrünte Grundstücke entstehen, die sich in die bebaute Ortslage einfügen. Das allgemeine Wohngebiet reicht bis an die freie Feldmark. Hier soll eine 5 m breite Anpflanzungsfestsetzung Stäube binden, die aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen entstehen können. Gleichzeitig dient sie der Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes in das Landschaftsbild.

Des weiteren wird für alle Bauflächen in der textlichen Festsetzung Ziffer 3 festgesetzt, daß je 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen sind. Dieses soll den Bauwilligen das Maß des Eingriffs und den dafür erforderlichen Ausgleich für den Naturhaushalt vor Augen führen. Gleichzeitig dient es der Durchgrünung des Baugebietes.

#### - Grünflächen

Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die als fußläufige Erschließung des Baugebietes dient, befinden sich Grünflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen. Bei der nördlichen Fläche handelt es sich um eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sie ist gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2 mit standortgerechten, heimischen Hölzern zu bepflanzen. Unterhalb der Erschließungsstraße befindet sich eine Grünfläche mit der Festsetzung Parkanlage, genauso wie im Süden des allgemeinen Wohngebietes. Hier sollen Grünflächen mit Bänken zum Verweilen eingerichtet werden. Die größte Grünfläche umfaßt der Kinderspielplatz im Herzen des allgemeinen Wohngebietes. Er wird über den Fußweg erschlossen um die Gefahr für die Kinder herabzusetzen. Durch die eingestreuten Grünflächen wird das gesamte Baugebiet aufgelockert und durchgrünt.

#### - Verkehrsflächen

##### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird über die Klein Oesinger Straße im Süden erschlossen. Die Planstraße selber erschließt die Grundstücke als Ringstraße mit Stichstraßen, um die tieferen Grundstücke zu erreichen. Nach Norden führt die Planstraße bis an ein bebautes Grundstück. Hier soll die Möglichkeit offen gehalten werden einen indirekten Anschluß an die B 4 über die nördlich angrenzende Tankstelle oder das Gewerbegebiet zu schaffen.

Der landwirtschaftliche Verkehr der Hofstelle wird im Bereich der Klein Oesinger Straße durch die Planung nicht berührt.

b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich

Der alte befestigte Weg "Im Felde" quert das gesamte Plangebiet. Er wird im nördlichen und mittleren Planbereich, wo er nicht als Planstraße überplant wird, als Fußweg erhalten. Er dient der fußläufigen Erschließung des Plangebietes und bietet einen direkten Anschluß für Fußgänger an die Hauptstraße.

c) Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze müssen durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Die darüber hinaus notwendigen Besucherparkplätze im Verhältnis Wohneinheiten zu Parkplätzen 3 : 1 sind auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unterzubringen.

- Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie können durch die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze der Gemeinde erfolgen.

Im Bereich des Spielplatzes wird eine Trafostation zur Energieversorgung des Baugebietes errichtet. Die erforderlichen Leitungen werden innerhalb des Fußweges verlaufen. Im Süden des Plangeltungsbereiches wird eine bestehende Leitung planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

Die Entwässerung wird über das vorhandene, bzw. auszubauende Kanalnetz in die Klärteichanlagen von Groß Oesingen vorgenommen.

Die Abführung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken. Die Entwässerung der Stellplatzflächen und Straßen wird versickert. Ausschließlich das Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal Klein Oesinger Straße eingeleitet.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Stichwege des Plangebietes können von der Müllabfuhr nicht bis zum Ende befahren werden. Die Anlieger der hinterliegenden Grundstücke müssen daher am Tage der Abfuhr ihren Müllbehälter im Bereich der Haupteinschließung bereitstellen. Die Müllbehälter sind nach erfolgter Abfuhr auf das Grundstück zurückzuholen.

Die Erdgasversorgung kann durch den Energieverband Wittingen GmbH aus dem vorhandenen Ortsnetz aufgebaut werden.

- Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) zu regeln.

- Immissionsschutz

Immissionen können zeitweise bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe auftreten in Form von Staub, Lärm und Geruch. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung dient hier auch als Schutz vor Emissionen aus der Landwirtschaft. Erfahrungsgemäß führt dieses zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Funktion Wohnen. Es wird davon ausgegangen, daß künftige Bauherren in dem Bewußtsein bauen, auf dem Land mit den bestehenden Emissionen aus der Landwirtschaft zu leben.

- Berücksichtigung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken finden. Für die größeren Kinder (6 – 12 Jahre) ist im Plangebiet ein Kinderspielplatz vorgesehen.

### - Grünordnung und Landespfl ege

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der bebauten Ortslage von Groß Oesingen. Im Westen, Süden und Osten grenzt die bereits bestehende Bebauung an. Neben einiger Wohnhäuser handelt es sich um gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Vom Nordwesten nach Südosten quert das Plangebiet ein rd. 4 m breiter Weg. Dieser dient der Erschließung der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt einerseits als Weideland mit einer intensiven Pferdehaltung und andererseits als Ackerland, welches zum Teil als Lagerfläche für landwirtschaftliche Gerätschaften benutzt wird. Gehölzgruppen oder Einzelbäume sind im Plangebiet ebenso wenig anzutreffen, wie artenreiche Ackerrandstreifen. Nördlich am Plangebiet angrenzend befindet sich auf einer kleineren Parzelle ein Gehölzbestand, der sich einerseits aus Ziergehölzen und andererseits aus einem Fichtenbestand zusammensetzt.

### - Übergeordnete Planungen

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn <sup>2)</sup> weist dem Plangebiet eine Grundbedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie für das Landschaftsbild zu. Entsprechend werden in dieser Planung keine besonderen Maßnahmen und Entwicklungsziele formuliert. Schutzgebiete oder solche Gebiete, die die Voraussetzungen zur Unterschutzstellung erfüllen, sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Zweckverband Großraum Braunschweig hat für den westlichen und nördlichen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Für das südliche und östliche Plangebiet werden keine Aussagen getroffen. Vorrang- bzw. Vorsorgegebietsausweisungen für Natur und Landschaft werden für das Plangebiet und die weitere Umgebung nicht festgelegt. Aufgrund der Bodenwertzahlen von rd. 25 Punkten besitzen die Böden im Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft.

#### a) Bestand

Das rd. 7,47 ha große Plangebiet setzt sich aus unterschiedlichen Biotoptypen zusammen. Am westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie südlich angrenzend befinden sich Bauflächen unterschiedlicher Art. Während im westlichen Bereich die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung vorrangig ist, befindet sich im östlichen Bereich eine Wohnbaufläche an deren nördlichen Rand sich ein Fuhrunternehmen anschließt. Die Freiflächen im Inneren des Geltungsbereichs gliedern sich in 2 unterschiedliche Biotoptypen. Während der südliche Bereich durch ein intensives Grünland mit einer Pferdehaltung geprägt wird, wird der nördliche Bereich durch den Ackerbau bestimmt. In Teilbereichen finden sich dort Lagerflächen für landwirtschaftliche Gerätschaften und Materialien. Getrennt werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch einen befestigten Weg der sich von Nordwesten nach Südosten durch das Plangebiet erstreckt.

#### b) Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und das „Landschaftsbild". Sie basiert auf den NLÖ-Modell, wonach jeder Biotoptyp getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet wird. Die Wertigkeit des Biotoptyps wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

---

<sup>2)</sup> Landschaftsrahmenplan gem. § 5 NNatG, Landkreis Gifhorn, 1993

An diese Wertstufen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben entstehen.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Standortverhältnisse im gesamten Plangebiet stark verändert. Natürliche Arten und Lebensgemeinschaften sind dort eben so wenig anzutreffen wie gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten. Auch sind dort keine Ackerrandstreifen und Gehölzgruppen bzw. -hecken vorhanden. Für das Schutzgut ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung = Wertstufe 3.

#### Boden

Der Boden im gesamten Plangebiet ist durch kulturtechnische und wirtschaftsbedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung) bis in den Untergrund überprägt, die eine Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (chemische-, physikalische-, Bodenleben) zur Folge hat. Durch den Einsatz von Bioziden besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko. Es handelt sich hierbei um einen stark überprägten Naturboden der eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2 für das Schutzgut besitzt. Im Bereich der Straße und der vorhandenen Bebauung besitzt das Schutzgut nur eine geringe Bedeutung = Wertstufe 3 für den Naturschutz.

#### Wasser

Das Schutzgut gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist aufgrund der intensiven Bodenbewirtschaftung und der fehlenden Vegetation beeinträchtigt. Auch hier besteht ein mittleres Stoffeintragsrisiko durch die Auswaschung von Düngemitteln, Nitrate etc. Für das Schutzgut Wasser besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung = Wertstufe 2. Im Bereich der Straße und der vorhandenen Bebauung besitzt es nur eine geringe Bedeutung = Wertstufe 3.

#### Luft

Die offene Feldflur stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet mit einem eher geringen Frischluftentstehungspotential dar. Für das Schutzgut Luft besitzt das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2. Im Bereich der Straße und der vorhandenen Bebauung besitzt es nur eine geringe Bedeutung = Wertstufe 3.

#### Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine offene Feldflur ohne natürliche und strukturgebende Elemente. Die nördlich angrenzende Wohnbebauung wirkt sehr prägend. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist weitestgehend überformt. Das gesamte Plangebiet besitzt mit Ausnahme des Weidelandes (Wertstufe 2) nur eine geringe Bedeutung = Wertstufe 3 für das Schutzgut.

#### c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Durch die Planung soll die Ansiedlung einer weiteren gewerblichen- und Wohnbebauung ermöglicht werden. Daneben wird ein rd. 3,18 ha großer Teil der bestehenden Bebauung am nördlichen Ortsrand von Groß Oesingen in seinem Bestand erfaßt und planungsrechtlich abgesichert. Darin enthalten ist ein Teil der Klein Oesinger Straße am Südrand des Geltungsbereichs sowie der Fußweg, der das Plangebiet quert. Neue Baugebiete werden in Form eines rd. 1,38 ha großen eingeschränkten Dorfgebietes, eines rd. 0,64 ha großen eingeschränkten Mischgebietes, eines rd. 1,62 ha großen Allgemeinen Wohngebietes, einer Grünflächen und eines Spielplatzes im Umfang von rd. 0,12 ha sowie einer Erschließung im Umfang rd. 0,53 ha festgesetzt.

#### Eingriffsregelung

##### Vermeidung und Minimierung

Gem. § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Minimierung

des Eingriffs wurde deutlich hinter das Maß der zulässigen Versiegelung zurückgeblieben (GRZ 0,3 bzw. 0,4 statt der erlaubten GRZ 0,4 bzw. 0,6). Darüber hinaus ist als Höhenbegrenzung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt worden. Zur besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wurde eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt. Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden wurde der vorhandene befestigte Weg in die Erschließungskonzeption integriert.

#### Planerisch vorbereitete Eingriffe

Die Planung bereitet in Teilbereichen des Geltungsbereichs Eingriffe in die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Sinne von § 1a BauGB und § 8a BNatSchG planerisch vor. Die vorhandene Bebauung und Erschließung im Umfang von rd. 3,18 ha wird bei der weiteren Betrachtung ausgeklammert, so daß sich die Eingriffsregelung auf die neu ausgewiesenen Baugebiete und Erschließungswege konzentriert. Im Geltungsbereich wird ein neues eingeschränktes Dorfgebiet mit einer Fläche von 1,38 ha, ein eingeschränktes Mischgebiet mit einer Fläche von rd. 0,64 ha, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Flächengröße von rd. 1,62 ha sowie einer Erschließung im Umfang von 0,53 ha festgesetzt. Grünstrukturen sind im Plangebiet im Umfang von 0,18 ha festgesetzt worden. Hierbei handelt es sich um öffentliche Grünflächen, die als Parkanlagen zu gestalten sind. Im Plangebiet ist darüber hinaus eine rd. 0,06 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt worden. Weitere Grünstrukturen, die nicht als Grünflächen festgesetzt worden, befinden sich am nördlichen und nordwestlichen Rand des Baugebietes. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Baugebiete im Umfang von rd. 0,18 ha. Die Grünflächen sowie die Pflanzstreifen sollen als Ausgleichsflächen bilanziert werden.

Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,4 im Mischgebiet bzw. im Dorfgebiet wird unter Berücksichtigung von Bebauung freizuhaltender Flächen und der Erschließung eine maximale Versiegelung von rd. 2,47 ha planerisch vorbereitet. Bei der Bilanzierung des Eingriffs ist jedoch zu berücksichtigen, daß im Bereich der Schutzgüter, Boden, Wasser und Luft bei Versiegelungen von über 50 % der Grundfläche nicht nur die tatsächlich vorbereitete Versiegelung auszugleichen ist, sondern das ganze Baugebiet. Hierdurch erhöht sich im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans die Eingriffsfläche auf 3,28 ha.

Die folgende Tabelle stellt auf der Basis des Berechnungsmodells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie die Wertigkeit des Bestandes mit der Wertigkeit des geplanten Maßnahmen in Bezug und bilanziert die Auswirkungen der Planung.



Schutzgut	Wertigkeit									Auswirkungen
	Bestand				Planung					
	Bebauung MI rd. 2,67 ha	Verkehrsflä- che rd. 0,51 ha	Ackerfläche rd. 2,03 ha	Weide rd. 2,26 ha	WA 0,3 rd. 1,62 ha	Mie/MDe 0,4 rd. 2,02 ha	Verkehrsflä- che rd. 0,53 ha	Grünflä- chen rd. 0,12 ha	Bestandsi- cherung rd. 3,18 ha	
Arten und Le- bensgemein- schaften	3	3	3	3	3	3	3	2	-	+ 1 WS rd. 0,12 ha
Boden	3	3	2	2	2	3	3	2	-	- 1 WS rd. 2,58 ha
Wasser	3	3	2	2	2	3	3	2	-	- 1 WS rd. 2,58 ha
Luft	3	3	2	2	2	3	3	2	-	- 1 WS rd. 2,58 ha
Landschaftsbild	3	3	3	2	3	3	3	2	-	- 1 WS rd. 2,14 ha

Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Beplanung werden die Flächen im Bereich der Wertstufe 3 einfach berechnet, im Bereich der Wertstufe 2 zweifach und im Bereich der Wertstufe 1 dreifach.

In der Bilanzierung von Bestand und Planung wird deutlich, daß mit Ausnahme des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften (hier erfolgt eine Verbesserung auf einer Fläche von 0,12 ha) durch die Planung sämtliche Schutzgüter abgewertet werden. Die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft werden durch die Planung auf einer Fläche von 2,58 ha jeweils um eine Wertstufe verschlechtert. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bewirken auf einer Fläche von 2,14 ha einen Wertstufensprung nach unten, der eine Wertstufe ausmacht.

#### d) Ausgleichsmaßnahmen

Der planerisch vorbereitete Eingriff findet auf einer Fläche von rd. 4,29 ha (7,47 ha Gesamtfläche abzüglich bestehender Bebauung und bestehender Erschließung) statt.

Als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Nord- und Nordwestrand auf den privaten Grundstücken auf einer Fläche von rd. 0,12 ha Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf den Flächen ist die Entwicklung einer naturnahen Baum-Strauch-Hecke festgesetzt. Des weiteren werden auf den öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich auf einer Fläche von insgesamt 0,06 ha Baumpflanzungen auf Wiesenbereichen durchgeführt. Insgesamt stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Umfang von rd. 0,18 ha zur Verfügung.

Als externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf dem gemeindeeigenen rd. 1,43 ha großen Flurstück 35, Flur 11 der Gemarkung Groß Oesingen auf einer Fläche von 0,5 ha die Umwandlung einer Ackerfläche in ein extensiv gepflegtes Grünland. Um ein artenreiches Spektrum an Gräsern und Stauden zu erreichen, soll eine unregelmäßige Mahd erfolgen, die maximal 2 x im Jahr und minimal alle 3 Jahre 1 x durchzuführen ist. Der Mähgang ist nach dem 15. Juli eines Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Wahlweise kann die Pflege durch eine Schafbeweidung erfolgen.

#### e) Bilanzierung

Der Bebauungsplan bereitet im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft auf einer Fläche von rd. 2,58 ha erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes planerisch vor. Gemäß des angewandten Modells erfolgt ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 (Eingriff : Ausgleich), was einer Fläche von 0,77 ha entspricht. Im Plangebiet werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,18 ha durchgeführt. In der Addition der beiden Flächengrößen bleibt ein Defizit von rd. 0,59 ha bestehen. Dieses Ausgleichsdefizit muß durch geeignete Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert werden. Die Sicherung und Festschreibung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag oder entsprechende privatrechtliche Bindungen und sind nicht unmittelbarer Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Um der im Plangebiet festgesetzten versiegelungsbezogenen Anpflanzung von Bäumen Rechnung zu tragen, wird ein externer Ausgleichsumfang von 0,5 ha als ausreichend erachtet.

#### - Landwirtschaft

Im Plangeltungsbereich und in den angrenzenden Bereichen befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, zu deren Schutz und Entwicklungsmöglichkeiten der Bebauungsplan in seinen Nutzungen gestaffelt wurde.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein landwirtschaftlicher Beregnungsbrunnen, der mittels Dieselaggregat betrieben wird. Die Gemeinde wird sich

einvernehmlich mit dem Besitzer über eine Minderung der hiervon ausgehenden Emissionen einigen, z. B. durch Einhausung der Pumpe oder Umstellung auf elektrischen Betrieb. Die Anzahl der Beregnungshäufigkeit richtet sich hierbei nach den jeweils angebauten kulturellen und Witterungsverhältnissen.

Viele Interessenten an Baugrundstücken in Groß Oesingen wollen ganz bewußt in der ländlich, dörflichen Umgebung leben und Nutzungen, wie sie in einem Dorfgebiet möglich sind, ausschöpfen. Die Gemeinde setzt daher ein ländliches Mischgebiet, das in sich gegliedert ist, und ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Zum Wohnen in der dörflichen Umgebung gehört auch, daß dorftypische Immissionen hinzunehmen sind. Landwirtschaftliche Betriebe werden in den Plangeltungsbereich einbezogen (MD1). Der Bebauungsplan setzt für der einbezogenen Bereiche nur die Art der Nutzung fest, ohne Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise. Damit werden die Betriebe in ihrer Existenz über den Bebauungsplan abgesichert, die Beurteilung über Maßnahmen auf den entsprechenden Grundstücken erfolgt dann weiterhin nach § 34 BauGB.

#### 1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

---

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, liegt im Osten von Groß Oesingen teilweise am Ortsrand teilweise an einer Ortsdurchgangsstraße und bestimmt das Erscheinungsbild des Ortes.

Um die gestalterische Einbindung der Neubauten in Bezug auf das übrige dörflich geprägte Ortsbild zu gewährleisten, sind neben den Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bauweise und Eingrünung für das Erscheinungsbild des Baugebietes auch Regelungen der Dachformen und Farben sowie der Gebäudehöhen und Gestaltung der Außenwände erforderlich.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift erstreckt sich über die neu zu bebauenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dachformen, Dachfarben, Gebäudehöhen und die Außenwände.

Zu § 2: In Groß Oesingen sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch eine untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) gestört wird.

Zu § 3: Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung. Durch die Einschränkung der Farbauswahl soll ein einheitliches Gesamtbild geschaffen werden.

Zu § 4: Durch die Regelung über Geschoßhöhen und Drenpel soll die Regelung über die Höhenlage der baulichen Anlagen ergänzt werden. Durch die Höhenbeschränkungen soll ein wesentliches Kriterium für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild vorgegeben werden.

Zu § 5: Die Vorschriften über Gestaltung der Außenwände sollen sicherstellen, daß durch Materialwahl die vorhandene Ortsbildqualität erhalten bleibt und sich Neubauten harmonisch anpassen bzw. einfügen.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten ist durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## 1.5 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

---

### - Ver- und Entsorgung

Der **Energieverband Wittingen** teilt mit Schreiben vom 14.09.2001 mit, daß mit den Erschließungsmaßnahmen (Strom und Gas) erst nach Fertigstellung der Schmutz- und Regenwasserkanalanlage begonnen werden kann. Eine Baustromversorgung vor Abschluß unserer Verlegemaßnahmen ist nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

Der **Unterhaltungsverband Ise** schreibt am 13.10.2001:

Für den Fall, daß die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, ist dafür zu sorgen, daß der natürliche Abfluß der Vorfluter durch die zusätzliche Versiegelung nicht überschritten wird.

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt am 02.10.2001 folgendes mit:

Kanalbau:

Zum Mischwasserkanal "Kl. Oesinger Straße" darf ausschließlich nur das Schmutzwasser eingeleitet werden. Das anfallende Oberflächenwasser von den Grundstücken und von der Straßenoberfläche muß zur Versickerung gebracht werden.

Die **Deutsche Telekom** weist mit Schreiben vom 05.10.2001 auf folgendes hin:

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 der Technikniederlassung Magdeburg, BBN 33 Uelzen, Postfach 2000, 29523 Uelzen, Telefon (0581)81-6827, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Sollte wegen nicht rechtzeitiger Koordination eine gemeinsame Verlegung mit den anderen Versorgungsträgern nicht möglich sein, ist aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Versorgung nicht auszuschließen. Eine unterirdische Versorgung wäre dann aus wirtschaftlichen Gründen nur mit entsprechender Kostenbeteiligung möglich.

### - Boden

Die **Kreisarchäologie vom Landkreis Gifhorn** teilt mit Schreiben vom 08.10.2001 mit:

Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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

Das **Nds. Landesamt für Bodenforschung** schreibt am 14.09.2001:

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020.

### - Wasser

Der **Nds. Landesverband f. Wasserwirtschaft und Küstenschutz** teilt am 13.09.2001 folgendes mit:

Diese Prüfung ersetzt nicht die in einem wasserrechtlichen oder sonstigen Verfahren ggf. erforderliche Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes gem. § 52 NWG in Verbindung mit der 14. Ausführungsbestimmung zum NWG.

## 1.6 ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS

---

### - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB fand vom ..... bis ..... als öffentliche Auslegung statt.

### - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB wurden mit Schreiben vom 10.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.10.2001 aufgefordert. Auch nach diesem Zeitpunkt eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Überarbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt. Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu Ergänzungen der Begründung. Der Plan wurde geringfügig ergänzt.

### - Öffentliche Auslegungen

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde vom 11.09.2001 bis zum 12.10.2001 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.2001 von der stattfindenden Auslegung benachrichtigt.

Im Rahmen dieser Auslegung sind Stellungnahmen von Bürgern nicht eingegangen. Die Auslegung erfolgt gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

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

Über die Behandlung der Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

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

---

### 2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFRECHTS

---

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

### 2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFRECHTS

---

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE**

---

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege ist durch die Gemeinde Groß Oesingen vorgesehen.

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

---

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

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

---

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

---

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen.

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

### **4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Die neuen Erschließungsstraßen werden an die vorhandenen Straßenführungen anschließen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluß an die vorhandenen, auszubauenden Netze herzustellen.

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

---

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Groß Oesingen im Zusammenwirken mit der Samtgemeinde Wesendorf vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über Erschließungsbeiträge erhoben.

---

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

## **6.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 11.09.2001 bis 12.10.2001 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 26.10.2001 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen als Begründung zum o.g. Bebauungsplan "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Groß Oesingen, den 29.10.2001

gez. Dierks  
(Bürgermeister)

Siegel