

# Begründung zum Bebauungsplan "Molkereistraße" mit örtlicher Bauvorschrift



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 03 / 2024  
§ 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. F. Schwerdt  
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

**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	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	8
1.3.1 Waldumwandlung	8
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>10</b>
2.1 Baugebiete	10
2.2 Verkehrsflächen	12
2.3 Immissionsschutz	13
2.4 Ver- und Entsorgung	14
2.5 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	14
2.6 Vorbeugender Brandschutz	15
2.7 Kampfmittel	16
2.8 Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz	16
2.9 Altlasten, Bodenschutz	16
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>16</b>
3.1 Natur und Landschaft	17
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>5.0 Örtliche Bauvorschrift</b>	<b>19</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>20</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>20</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>21</b>
<b>Anlage 1: Waldausgleich und externe Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>22</b>

## 1.0 Vorbemerkung

---

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

---

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.016 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 31.12.2021) nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RRÖP) für den Großraum Braunschweig<sup>1)</sup> Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm<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 Eisenbahnhaltdepunkt der Eisenbahnnebenstrecke Celle - Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen in Mahrenholz. Nächster Haltepunkt für den Personentransport besteht im Bahnhof in Wahrenholz. Hier schafft die Linie Braunschweig – Uelzen den Anschluss an das bundesweite Bahnnetz.

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))

#### - ÖPNV

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden wurden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem konventionellen Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+B und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich. Es befindet sich eine fußläufig erreichbare Haltestelle im Norden der Ortschaft "Am Diekberg" in rd. 160m

---

1) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung  
2) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

Entfernung, sowie eine Weitere an der B 4 in rd. 650 m Entfernung. Zu den normalen Buslinien werden diese Haltestellen auch von dem Bürgerbus angefahren.

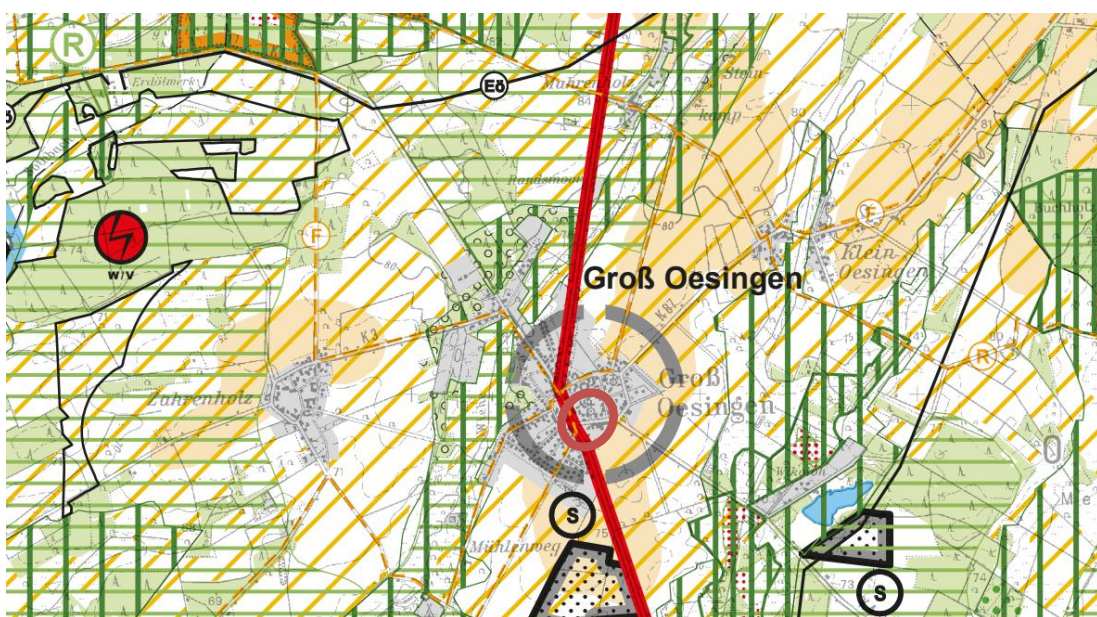
Zusätzlich plant der RGB eine flexible Bedienform (Bedarflinienverkehr), um von Groß Oesingen einen direkten Zubringerbus nach Wesendorf mit Anschluss an den RegioBus 100 und Bus 102 und von dort aus weiter an den Bahnhof in Wahrenholz zu schaffen. Dieser fährt nach vorheriger individueller Vorbuchung. Eine Haltestelle ist am Friedhof in Groß Oesingen in rd. 750 m Entfernung zum neuen Baugebiet vorhanden.

Mit der vorliegenden Planung soll in Groß Oesingen eine umfangreichere medizinische und alterspflegliche Versorgung gewährleistet werden um junge, ortsansässige vor Ort halten zu können und ihnen die Chance zu bieten ein Leben lang in groß Oesingen wohnen zu bleiben, aber auch im Hinblick auf die zukünftige Ausweisung Groß Oesingens in der Fortschreibung des RROPs als Grundzentrum.

### - Regionale Raumordnung

Folgende Zielvorgaben stellt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen im weiteren Umfeld des Plangebietes in Groß Oesingen dar:

- Das Naturschutzgebiet "Ober Lachet, Kainbach, Jafelbach", welches etwa 2,3 km nördlich von dem Plangebiet liegt ist gleichzeitig mit einem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH), EU-Kennzahl: 3127 - 331 ein "Vorranggebiet Natura 2000" (III 1.3 (1)).
- Das Naturschutzgebiet " Ober Lachet, Kainbach, Jafelbach " wird zudem mit einem "Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert" (III 1.4 (6) / (8))
- Direkt nördlich der Gemeinde Groß Oesingen liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9))
- Im Süd-Osten liegt das Landschaftsschutzgebiet "Teichgut in der Oerreler Heide", welches gleichzeitig das gleichnamige FFH-Gebiet mit der EU-Kennzahl 3329-331 bildet
- Aus dem Süden und Südwesten kommen zwei "Vorranggebiete Regional bedeutender Wanderwege – Radfahren" (III 2.4 (12) / (13)) und (IV 1.5 (2)), die sich im Ortskern von Groß Oesingen schneiden und dann in Richtung Steinhorst weiterlaufen.



Zeichnerische Darstellung RROP 2008, 1 Ausschnitt von Groß Oesingen (ohne Maßstab)

### **- Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Norden der bebauten Ortslage von Groß Oesingen, westlich angrenzend an die Molkereistraße. Hier soll eine Fläche von rd. 1,2 ha überplant werden. Im RROP wird das Gebiet in einem vorhandenen Siedlungsbereich dargestellt, sowie als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) und als landwirtschaftlich genutzte Fläche (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft) (III 2.1(7)).

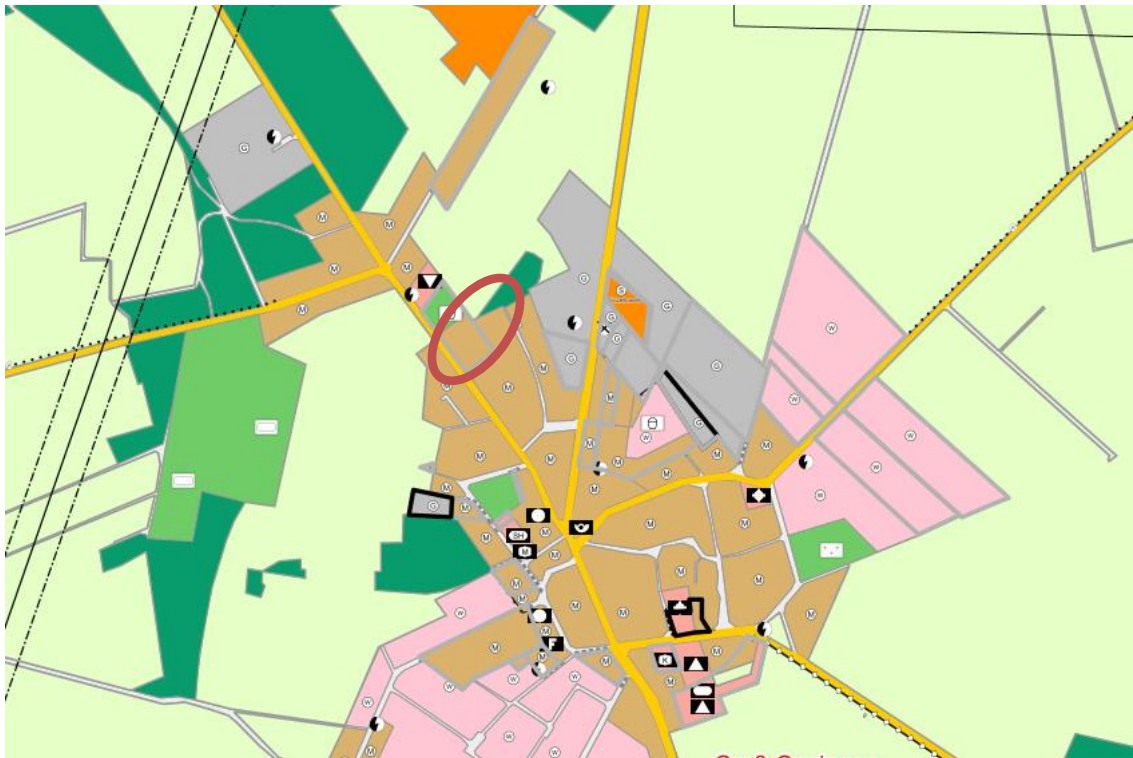
Das RROP legt für die Planfläche ein Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund besondere Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) und III 3 (3)) fest. Im Änderungsbereich stellt das RROP den Siedlungsbereich von Groß Oesingen, sowie östlich und nördlich des Plangebietes Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (III 2.1 (7)) und Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) dar. Das gleiche Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) beinhaltet weiter im Norden ein vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4 (5)) entlang der Wiehe. Im Osten des Änderungsbereiches ist als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (3)) die Bundesstraße 4 festgelegt. Westlich der B 4 schließen sich weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft an, diese gehen im weiteren Verlauf in das Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4. (6/8)) sowie für die Erholung (III 2.4 (5)) entlang der Wiehe über. Dieses Vorranggebiet für Natur und Landschaft (III 1.4. (6/8)) stellt nicht nur das Naturschutzgebiet "Ober Lachet, Kainbach, Jafelbach", sondern gleichzeitig das FFH-Gebiet "Lutter, Lachte, Aschgau (mit einigen Nebenbächen)" (FFH-Gebiet 3127-331) dar welches somit auch ein Vorranggebiet für Natura 2000 (III 1.3 (1)) ist. Im Süd-Osten der bebauten Ortslage liegt das Landschaftsschutzgebiet "Teichgut in der Oerreler Heide", welches gleichzeitig das gleichnamige FFH-Gebiet mit der EU-Kennzahl 3329-331 bildet. Aus dem Süden und Südwesten kommen zwei "Vorranggebiete Regional bedeutsamer Wanderwege – Radfahren" (III 2.4 (12) / (13)) und (IV 1.5 (2)), die sich im Ortskern von Groß Oesingen schneiden und dann nach Steinhorst weiterverlaufen. Dabei verläuft einer direkt nach Steinhaus und einer läuft über Mahrenholz.

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 Vorbehaltsgebieten für die Natur und Landschaft im Westen und im Osten sowie zu den Vorbehaltsgebieten für die Erholung entlang der Wiehe im Norden und Osten des Plangebiets geht von der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Die Gemeinde Groß Oesingen hat die einmalige Gelegenheit durch die Umsiedlung des Fußballplatzes nach Westen eine große, jetzt freie Baufläche zu besitzen, mit der sie ihr Projekt "In Oesingen leben- ein Leben lang" verwirklichen kann. Dieses Projekt beinhaltet unter anderem Wohngruppen für Senioren, barrierefreies Wohnen sowie ein Gesundheitszentrum. Die Gemeinde Groß Oesingen kommt mit der Planung somit ihrer Aufgabe entsprechend ihrer grundzentralen Teilfunktion nach, Wohn- und Arbeitsstätten in der Ortschaft Groß Oesingen zu konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer behutsamen Entwicklung der Ortschaft wird damit Rechnung getragen.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für den Planbereich stellt die wirksame 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Wesendorf nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Großteils Gemischte Baufläche dar (M), lediglich im Nordosten des Baugrundstücks sind Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für Wald erfasst. Aufgrund der besonderen Art der Nutzung und der angestrebten Nutzungsmischung im Sektor Pflege, medizinische Versorgung sowie Tagespflege und betreutem Wohnen, soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheit und Pflege" festgesetzt werden.



Die Baufläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Dieses sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO kann im Sinne einer Spezifizierung aus den gemischten Bauflächen entwickelt werden.

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden aus der gemischten Baufläche der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Sonderbaufläche zu entwickeln. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde die Nutzung mit Betreutem Wohnen und der Tagespflege absichern, auch eine einzelne Arztpraxis wäre möglich. Jedoch ist ein Ärztezentrum darunter nicht zu subsumieren. Aufgrund des vorgegebenen Nutzungskatalogs der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) ist es für die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich, dass beide Hauptnutzungen, das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe, im Plangebiet als Nutzung vorgesehen sind. Da diese Nutzungsmischung aber nicht geplant wird, wird das Sondergebiet (SO) als Gebietskategorie gewählt. Damit wird sichergestellt, dass ein städtebaulich geordneter Zusammenhang zur Ortslage entsteht. Im Sondergebiet regelt ein positiver Nutzungskatalog abschließend die auf der Fläche erlaubten Nutzungen. Nicht genannt Nutzungen sind daher im Vorherein ausgeschlossen.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

Die Gemeinde erachtet das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan als gegeben, da das vorgesehene Nutzungsspektrum einem Gewerbe-/Industriegebiet, welches aus den Darstellungen der gewerblichen Bauflächen hätte entwickelt werden können, so nahekommt, dass ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nicht erkennbar ist. Vielmehr handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Spezifizierung (s. auch hierzu Urteil des OVG Münster vom 13.03.2008<sup>3)</sup>). Zusätzlich besteht bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB auch die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung an die festgesetzten Bauflächen anzupassen.

Das Planungsziel für das Plangebiet in der Gemeinde Groß Oesingen ist es, im Zuge der Nachverdichtung Flächen für eine altersgerechte Wohnbebauung mit einer eingegliederten Tagespflege sowie Flächen für medizinische Versorgung zur Verfügung zu stellen. Dazu wird neue öffentliche Verkehrsfläche mit einer Zufahrt an der Molkereistraße, sowie die benötigten Parkflächen geschaffen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Gesundheit, Soziales und Wohnen" festgesetzt, auf denen gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift das Erscheinungsbild der Bebauung im Mindestmaß regelt.

Über diese Bauflächen nordöstlich der Straße "Molkereistraße" hat die Gemeinde Groß Oesingen bisher weder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gelegt, noch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erstellt. Deshalb wird die Fläche des vorliegenden Plangebiets mit dem Bebauungsplan "Molkereistraße" erstmalig überplant.

Aufgrund der Nachverdichtung mit Wohnbebauung und medizinischen Einrichtungen im Zusammenhang der bebauten Ortslage und der vorliegenden Grundfläche des Plangebiets von unter 20.000 m<sup>2</sup> wird der erforderliche Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sowie Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls nicht.

Wenn ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO, wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) kann im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans korrigiert, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird. Ein entgegenstehen der Planung gegenüber den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes liegt daher nicht vor.

Von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird abgesehen. Das Vorhaben steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

---

<sup>3)</sup> Oberverwaltungsgericht Münster 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE, BRS 73 Nr. 39

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen mit angrenzenden medizinischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde Groß Oesingen zu schaffen.

Um vier Baufenster für Wohnbebauung und medizinische Einrichtungen, sowie die dafür benötigten Parkflächen planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 6 der NBauO wird auf die Ortslage und dem dörflichen Umfeld reagiert und die Dachformen sowie die Ausgestaltung der Dachflächen geregelt. Damit sollen sich die geplanten Gebäude und Nebenanlagen in das Ortsbild und die Landschaft einfügen. Da im Norden des Plangebiets Waldflächen vorhanden sind beauftragte die Gemeinde, neben der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG von dem privaten Forstdirektor A. Cziko<sup>4)</sup>, welcher im Mai 2023 ein forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs erstellt hat.

Die Waldstrukturen die durch das Planungsgeschehen entfernt werden, sind im Rahmen einer Waldumwandlung nach dem Forstfachlichem Beitrag zur Waldumwandlung auszugleichen (dargestellt im Kapitel 1.3.1).

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG (dargestellt im Kapitel 3.0) ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

#### **1.3.1 Waldumwandlung**

---

Die vorliegende Planung setzt neben einem Sondergebiet (SO), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen private Parkfläche und Geh- und Radweg, Straßenverkehrsflächen und Anpflanzungsfestsetzungen fest. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden im Norden des Geltungsbereiches Flächen für Wald dargestellt. Diese werden durch die Planänderung in Teilen durch private Parkfläche überplant und entfallen deshalb. Aufgrund dessen wurde im Bebauungsplanverfahren parallel eine Waldumwandlung gem. NWaldLG durchgeführt.

Dabei erfolgt die Waldumwandlung ausschließlich für einen siedlungsnahen Teilbereich des Waldes, welcher aufgrund der Nähe zum Siedlungskörper und der damit verbundenen Gefahrenabwehr erforderlich wird. Die Fläche für die Waldumwandlung hat eine Größe von ca. 0,09 ha.

Durch die vorliegende Planung werden Flächen, die nach dem NWaldLG als Wald einzustufen sind, überplant. Gem. § 8 des NWaldLG ist hierfür ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Dieses ist nur genehmigungsfähig, wenn die hierfür vorgesehenen Kriterien erfüllt sind.

Die zu leistende Ersatzaufforstung muss mindestens den gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme aufweisen (ca. 0,09 ha) und sollte die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaus-

---

<sup>4)</sup> Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes Molkereistraße in Groß Oesingen, Arpad Cziko, Privat-Forstdirektor Isenbüttel, Mai 2023



---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

halts, insbesondere als Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion)). Das Alter des Waldbestandes hingegen ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien für Waldumwandlung.

Als Waldausgleich wird auf dem Flurstück 15/2, Flur 10 Gemarkung Groß Oesingen auf einer Fläche von rd. 0,17 ha, die bisher als Parkplatz genutzt wurde, der Gesamtkompensationsumfang für den Wald (erforderlicher Waldausgleich) durchgeführt. Die Fläche wurde bereits entdichtet und mit Mutterboden aufgefüllt. (s.a. Anlage an die Begründung)

Hier werden standortgerechte, heimische Baumarten, unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels auf die Arten, für die Anlage des neuen Waldstandortes in Absprache mit der Unteren Waldbehörde, dem Fachgutachter und dem zuständigen Forstamt ausgewählt und gepflanzt. Für die rd. 700 m<sup>2</sup> Fläche, direkt nördlich an die Flächen anschließen und die unterhalb der Hochspannungsleitung liegen, werden als Waldsaumzone mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und/oder als artenreiches Grünland mit einer Blütmischung (zum Beispiel "Göttinger Mischung" von [www.rebhuhnschutzprojekt.de](http://www.rebhuhnschutzprojekt.de)). Auch hier gilt die Absprache mit den Fachämtern. Die Fläche ist bedarfsweise 1x im Spätsommer/Frühherbst zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Die Fläche wird gemäß § 8 (4) NWaldLG als Waldausgleich rd. 0,15 ha dem Bebauungsplan "Molkereistraße" mit ÖBV zugeordnet.

Das "Forstfachlichen Gutachten" zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Ausführung des Bebauungsplans "Molkereistraße" wurde durchgeführt und kommt zu folgendem Ergebnis:

*Neben den Schutzfunktionen (incl. Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung) dient der Wald auch der Erholung (Erholungsfunktion (incl. Landschaftsbild)). Darüber hinaus ist auch die Nutzfunktion zu beurteilen.*

*Die Ansprache und Einstufung des Biotoptypen der betroffenen Waldfläche erfolgte auch anhand der benachbarten Waldflurstücken mit den Unterflächenbezeichnungen 25 A und M (Gemarkung Groß Oesingen) der Waldinventur. Die zu kompensierenden Waldfläche besteht aus ca. 100jährigen Trauben. Der Bestand ist erschlossen, mäßig wüchsig, die Holzqualität ist mäßig bis schlecht zu bezeichnen. Dieser Biotoptyp wurde daher bei der Nutzfunktion in die Wertigkeitsstufe 2 (durchschnittlich) eingestuft.*

*Bei der Schutzfunktion wurde die Wertigkeitsstufe 4 (herausragend) vor allem wegen der Lebensraum-, Klimaschutz- und Lärmschutzfunktion vergeben.*

*Der besondere Status der "historisch alten Waldstandorte" und deren Berücksichtigung in den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG wurden ausführlich beschrieben. Diese Eigenschaft konnte nicht berücksichtigt werden, da der Gutachter nicht über die entsprechende Waldfunktionenkarte (WFK) dieser Fläche verfügt.*

*Der Erholungsfunktion wurde die Wertigkeitsstufe 3 (überdurchschnittlich) vergeben, da die Fläche von der Bevölkerung zum Zwecke der Erholung intensiv genutzt werden kann. Dazu kommt die besondere Bedeutung des Waldes für das Landschaftsbild.*

*In den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG ist das Berechnungsverfahren zur Herleitung der Kompensationshöhe beschrieben: Die drei ermittelten Wertigkeitsstu-*

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

fen werden addiert und die Summe durch drei dividiert, um einen arithmetischen Mittelwert zu erhalten, der zwischen 1 und 4 liegt. Dieser Mittelwert beschreibt die Wertigkeit des Waldes in der Zusammenschau der drei gleichrangigen Waldfunktionen.

Nach der Schätzung der Flächengröße wird für die Kompensation mit einer Waldfläche (Holzboden) von 890 m<sup>2</sup> (= 0,0890 ha) gerechnet.

Die Berechnung der Wertigkeit des Waldes erfolgt in mehreren Schritten:

1. Berechnung des arithmetischen Mittelwertes aus den vor Ort erhobenen Wertigkeitsstufen der einzelnen Waldfunktionen.

2. Ermittlung der Kompensationshöhe für jeden einzelnen Biotoptyp auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zum NWaldG abgebildeten Tabelle:

Wertigkeit des Waldes	Kompensationshöhe
< 2	1,0 - 1,2
> 2 - 3	1,3 - 1,7
> 3	1,8 - 3,0

3. Berechnung der Kompensationsfläche für jeden Biotoptyp durch Addition der Kompensationshöhe und der Zuschläge und Gewichtung mit der Fläche des betroffenen Biototyps.

Das ergibt nach der Berechnung einen Gesamt-Kompensationsumfang von 0,1513 ha. Die weitere Abstimmung der konkreten Vorgehensweise zur Kompensation hat zwischen Forstbehörde und Vorhabenträger zu erfolgen.

(Die Ausgleichsfläche für die Waldumwandlung wird nach dem Planverfahren ergänzt)

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Bebauungsplan "Molkereistraße" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich nordwestlich innerhalb der Ortslage. Es wurde bisher als Sportplatz genutzt. Das Plangebiet arrondiert die vorhandene Ortslage und ist somit dem "Innenbereich" zuzuordnen. Der Planbereich ist überwiegend von Wohnnutzungen umgeben. Das östlich im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt Gewerbegebiet wurde bisher nicht umgesetzt.

## 2.1 Baugebiete

### - Sondergebiet (So) "Gesundheit, Soziales und Wohnen", gem. § 11 BauNVO

Nördlich der Straße Molkereistraße befindet sich das Plangebiet mit einer Fläche von rund 1,92 ha. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich aktuell ein Fußballplatz, der zur Gewährleistung eines ausgeglichenen Spiels eben ist und so zu den Umliegenden Böschungen abfällt und durch seine Geländetopographie eine Höhendifferenz von rd. 1 m aufweist. Südwestlich des Plangebietes, entlang der Molkereistraße sowie Südöstlich des Planbereiches befinden sich Wohnbebauungen.

Im Sinne der Intention der Gemeinde Groß Oesingen Entwicklungsflächen für das Wohnen von Senioren, mit benachbarter Tagespflege und einem Gesundheitszentrum planungsrechtlich vorzubereiten, wird die, für die hauptsächlich gesundheitliche, soziale und wohnliche Nutzung vorgesehene Planfläche Molkereistraße als Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Gebietskategorie "Sondergebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion für die Senioren, andererseits die Medizinischen Einrichtungen des Gesundheitszentrums sowie der Tagespflege und mögliche kulturell Veranstaltungsnutzung.

Für das Plangebiet werden Nutzungen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Diese Nutzungen beinhalten medizinische und ärztliche Praxen, inklusive der dazugehörigen oder eigenständigen Laboreinrichtungen, die das Medizinische Angebot in Groß Oesingen und der Region verstärken sollen und in Zusammenarbeit mit den auch zugelassenen Apotheken, sowie Pflege- und Dienstleistungseinrichtungen die medizinische Versorgung und Betreuung der barrierefreien und betreuten Wohneinrichtungen gewährleisten. Unter Berücksichtigung der eher fehlenden medizinischen Nahversorgung in Groß Oesingen wird das geplante Gesundheitszentrum/ Ärztehaus auch für die Bürger zugänglich sein. Um eine direkte, Teilnahversorgung des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbebauung mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs im engeren Umfeld der Wohnungen möglich zu machen werden auch Kioske zugelassen. Damit den Bewohner des Plangebietes die Möglichkeit des kommunikativen Austausches und die Beschäftigung durch Brettspiele und weiterer Freizeitaktivitäten zugunsten kommt werden in dem Plangebiet Begegnungsstätten zugelassen, die gleichzeitige die Räumlichkeiten für Konzerte, Lesungen und ähnliche kulturelle Angebote sein können. Zur körperlichen und sportlichen Ertüchtigung der Bewohner werden im Plangebiet Kleinsport- und Fitnessanlagen zugelassen. Diese sind auch für Patienten des geplanten Ärztehauses zugänglich.

Das Plangebiet lässt sich in vier Teile untergliedern.

Das Gesundheitszentrum im Norden mit möglichen Arztpraxen und Apotheken bei zweigeschossiger Bauweise und im Süden und Osten angrenzenden 8 bzw. 16 Stellplätzen. Die Tagespflege im Osten, mit Wohneinheiten, hat eine geplante dreigeschossige Bauweise mit einem benachbarten eingeschossigen Nebenraum der Tagespflege mit angrenzendem freistehendem Heizraum und angegliederten Lagerräumen für die Bewohner (Kellerersatz). Nördlich des Nebenraums befinden sich weitere 32 Stellplätze. Im Süden der Planfläche befinden sich ein Gebäude mit Wohneinheiten und angrenzender Wohngruppe mit Apartments bei eingeschossiger Bauweise. Als Option, kann die Wohngruppe mit Appartements auch auf ein Geschoss mehr aufgestockt werden, sofern mehr Wohnraum benötigt wird und die Resonanz für dieses Vorhaben positiv ist. Dafür spräche auch das Baugrundstück, dieses ist nämlich tiefer gelegen als die Umgebung, sodass eine zweigeschössige Wohngruppe das Landschaftsbild nicht signifikant stören würde. Westlich der Wohngruppe, an die Molkereistraße angrenzend, befindet sich eine eingegründete Begegnungsanlage mit Sitzmöglichkeiten und Tischtennisplatten. Nördlich dieser Anlage soll ein innenliegender Gemeinschaftsbereich mit westlich angrenzenden Wohneinheiten mit Service, sowie einer barrierefreien Wohnung bei zweigeschossiger Bauweise (4 Wohnungen pro Etage) entstehen. Im Zusammenhang mit der Wohneinheit werden diese fünf Stellplätze zugeordnet.

Aufgrund der räumlichen Trennung der 4 Teilgebiete durch Wege, öffentliche Verkehrsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Parkfläche bzw. Geh- und Radweg) wird für jedes der Teilgebiete ein eigenes Baufenster kreiert,

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

deren Größen zwischen rd. 1.150 m<sup>2</sup> und 2.750 m<sup>2</sup> liegen. Um eine einheitliche Bebauung zum Straßenraum gewährleisten zu können wurde der Abstand Baufenster zur Molkereistraße einheitlich auf 3,00 m Abstand geregelt.

Die Bebauung des Plangebiets soll je nach Baufenster zwischen eingeschossiger bis dreigeschossiger Bauweise entstehen. Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden zur Schaffung einer lockeren Bebauungsstruktur in dörflicher Lage und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt. Dabei erhalten die Tagespflege mit den darüber liegenden Wohneinheiten und das Ärztehaus nutzungsbedingt eine höhere, zulässige Versiegelung. Durch die darüber hinaus zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 50 vom Hundert durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. von bis zu max. 80 % möglich. Die reinen Wohnhäuser werden mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier ist eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von max. 60 % zulässig.

Es werden Wohnformen von Wohngruppen mit Einzelappartements und Barrierefreiem Wohnen, der geplanten Tagespflege mit verbundenen Wohneinheiten und dem Ärztehaus, wird die Höhe der baulichen Entwicklung über die Festsetzung von einer eingeschossigen bis hin zu einer dreigeschossigen Bebauung für das Plangebiet bestimmt, je nach Art der Nutzung. Dabei bildet die Tagespflege mit den angegliederten Wohnungen im Inneren des Komplexes die dreigeschossige Bauweise aus, zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden schließt eine eingeschossige Wohnbebauung an und bildet so den Übergang zum Bestand. Die zweigeschossige Bauweise erfolgt für das Ärztehaus und die straßenbegleitenden barrierefreien Wohnungen, unter Ausnutzung des steigenden Straßenverlaufs zum Gelände.

Zur Wahrung von offenen Baustrukturen mit einer Länge von max. 50 m wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Um sich mit dem ortstypischen Erscheinungsbild einzufügen, enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 6 der NBauO. Es werden Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Flexibilität der Bauherren bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen nur den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen.

---

## 2.2 Verkehrsflächen

### - Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung der Gebäude sowie der Stellplätze erfolgt durch eine neue öffentliche Verkehrsfläche, die ihre Zufahrt an der Molkereistraße hat, und rund 100 m ins Plangebiet hereinführt. Nach 30 m gibt es eine Abzweigung nach Südwest, die genauso wie die Haupteerschließungsstraße in einer Wendeanlage für Fahrzeuge bis zu 10 m Länge (dreiaxsiges Müllfahrzeug) endet. Generell besteht ein Nutzungsrecht der Straße für Ver- und Entsorgungsträger, so dass alle erforderlichen Leitungen in der öffentlichen Straße liegen und damit ausreichend gesichert sind. Parallel zur Bauleitplanung erfolgt die Straßenausbauplanung. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt daher den aktuellen Planungsstand für den Straßenbau.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich mittels einer 8 m breiten Einfahrt, welche von der Molkereistraße ins Plangebiet abzweigt. Der Straßenanschluss wird im Plangebiet mit einer Schräge auf das Höhenniveau des Plangebietes geführt. Daran anschließend erschließen zwei Straßenstiche das Gelände.

Die öffentlichen, inneren Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert, so dass grundsätzlich LKW die Straße befahren können, wie die Müllabfuhr. Dafür besteht am Ende jeder Erschließungsstraße die Wendemöglichkeit für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge. Generell besteht ein Nutzungsrecht der Straße für Ver- und Entsorgungsträger, so dass alle erforderlichen Leitungen in der öffentlichen Straße liegen und damit ausreichend gesichert sind.

Vor dem geplanten Ärztehaus werden angegliedert an die Straße 8 Parkplätze, davon zwei behindertengerechte Stellplätze, im öffentlichen Straßenverkehrsraum angeboten. Zur Kreisstraße (Molkereistraße) werden Sichtdreiecke in der Hauptzufahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Sicherheit und Leichtigkeit auf der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße erhalten bleibt.

#### **- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

##### **Private Parkfläche**

Die 61 Stellplatzflächen des Plangebietes werden im Zuge der Planung als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als (öffentliche) Parkplatzfläche festgelegt, sofern sie nicht direkt dem öffentlichen Straßenraum zugeordnet sind. Sie sind möglichst versickerungsoffen zu gestalten. Damit kann die Gemeinde eine ausreichende Kapazität an Stellplätzen für das Gesundheitszentrum und die Wohnungen im Plangebiet gewährleisten.

##### **Fußgänger- und Radweg**

Der Fußgänger und Radweg im Süden soll eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten und einen direkten fußläufigen Anschluss an den Ort schaffen. An diesem Weg liegt auch der Begegnungsplatz, an der Schnittstelle zwischen der Ortslage Groß Oesingen und dem Seniorenwohnen. Gleichzeitig kann der Fuß- und Radweg als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge genutzt werden. Er ist mit einer Breite von 4,00 m ausreichend dimensioniert.

## **2.3 Immissionsschutz**

---

Das Plangebiet grenzt im Süden, Westen sowie im Osten an ein Mischgebiet an. Im Norden grenzt der Geltungsbereich gemäß wirksamen Flächennutzungsplan erst an eine Grünfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Spielplatz dargestellt ist, und danach an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auch im Osten zwischen dem Mischgebiet und der Bundesstraße 4 befindet sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen, welche nicht direkt an den Geltungsbereich angrenzen.

Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen, verursachen durch die Bewirtschaftung Stäube, Gerüche und Geräusche, die in das Plangebiet hineinwirken können. Diese und die ortsüblichen Belastungen in einem dörflichen Siedlungsgebiet entstehenden Immissionen, die gegebenenfalls auch an Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten können, sind von den zukünftigen Anwohnern des Plangebietes als ortsüblich zu tolerieren.

Immissionstechnisch wird das Plangebiet nach dem Misch- bzw. Dorfgebiet gem. § 5 und 6 BauNVO gleichgesetzt. Damit gelten hier die Orientierungswerte der

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A). Damit ist mit der angrenzenden gemischten und gewerblichen Nutzung ein verträgliches Nebeneinander gewahrt.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind bereits vorhanden, da das Plangebiet sich im Siedlungsbereich an der Molkereistraße befindet in der die Leitungen im Bestand liegen. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Der Anschluss an das vom Wasserverband betriebene Trinkwassernetz ist gegeben.

Das für die Versorgung mit Elektrizität und Erdgas erforderliche Leitungsnetz kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz hergestellt werden.

Die Anbindung an das Telekommunikations-Festnetz erfolgt durch einen Netzbetreiber, der seine Leitungen im Rahmen der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen herstellt.

Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind privatrechtlich und zwischen den Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Zudem sind die Leitungsschutzvorschriften der einzelnen Träger zu beachten.

### Oberflächenentwässerung

Für anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet muss ein Entwässerungskonzept erstellt und mit dem zuständigen Wasserverband Gifhorn abgestimmt werden. Entlang des Straßenraums und der Wendeanlagen werden daher Versickerungsmulden im öffentlichen Straßenraum mit eingeplant.

### Schmutzwasser (SW)-Entwässerung

Für das Grundstück ist der Anschluss an das öffentliche SW-Netz des WV Gifhorn für die Entwässerung geplant.

## **2.5 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage**

---

Das Plangebiet grenzt im Norden an einen Auwald mit Eichenbeständen an, welcher im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) als Wald anzusprechen ist.

Gemäß Kapitel III 2.2 (3) des Regionalen Raumordnungsprogrammes sollen Waldränder aufgrund ihrer ökologischen Funktionen und ihrer Erlebnisqualitäten grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden. Es wird eine Pufferzone zur Freihaltung von baulichen Anlagen von 100 m für erforderlich gehalten. Der Grundsatz der Raumordnung soll gerade in waldarmen Bereichen beziehungsweise bei Gebieten mit einer besonderen Bedeutung (Vorranggebiet) für Erholung sowie Natur- und Landschaft eingehalten werden. Als derartige Gebiete ist die Waldfläche nicht eingestuft. Bei Unterschreitung des 100 m Abstandes wird jedoch bei nicht vermeidbaren Bauvorhaben in Waldrandnähe zur Gefahrenabwehr durch umfallende Bäume gefordert, einen Sicherheitsabstand in Abstimmung mit der Wald-/ Forstbehörde einzuhalten. (RROP Begründung zu III, 2.2 Abs. 3). Der Sicherheitsabstand wurde aufgrund der vorhandenen Strukturen und in Absprache mit der Unteren Waldbehörde mit 25 m definiert.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

Durch die angrenzende Molkereistraße, bereits vorhandene Bebauung im Süden sowie der Nachbarschaft zur B4 liegt für Teilbereiche bereits eine Beeinflussung vor, sodass durch die vorhandenen Störwirkungen eine uneingeschränkte ökologische Funktion, wie z.B. bei Waldparzellen ohne weitere integrierte oder ohne äußere Störwirkungen beeinflusst, nicht vorliegt.

Im Planbereich wird durch entsprechende Maßnahmen (Abstandshaltung von rd. 25 m, Errichtung von Vorwaldbereichen, besondere Pflege, keine Maximalumsetzung) eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen, so dass die ökologische Bedeutung des Waldrandes in der Planung ausreichend berücksichtigt und eine Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert wird.

Um den raumordnerischen Grundsatz des Waldabstandes und die naturschutzfachliche Bedeutung der Waldränder in der Abwägung ausreichend zu würdigen, wurde die Entnahme von einer Fläche von rd. 890 m<sup>2</sup> nötig, für die eine Waldkompensationsgutachten durch einen Fachgutachter vorgenommen wurde. Der Waldausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche.

Für den Änderungsbereich wird im Hinblick auf das Planungsziel (s. o.) und die gegebene Kleinteiligkeit der Fläche der Belang der gemeindlichen Entwicklung gegenüber den ökologischen und raumordnerischen Belangen in die Bewertung eingestellt. Es werden ökologisch hochwertigere Bereiche im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert, welche ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen sicherstellen und auch gerade den ökologischen Belangen Rechnung tragen. Vor dem Hintergrund des Planungsziels, ein Baugebiet für eine Seniorenanlage im Plangeltungsbereich zu entwickeln, weicht die Gemeinde Groß Oesingen für diesen Bereich, da diese Flächen bereits vorher durch den Sportplatz der Gemeinde baulich vorgeprägt waren. Daher kann dieser Grundsatz der Raumordnung hier nicht durchtragen. Andere Flächen im Gemeindegebiet stehen aus unterschiedlichen Gründen für eine derartige bauliche Inanspruchnahme nicht zur Verfügung. Infolgedessen kommt der Entwicklung von Bauflächen an diesem Standort ein hohes Gewicht zu.

Die für eine Waldumwandlung normalerweise erforderliche Genehmigung wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt. Dabei erfolgt die Waldumwandlung ausschließlich für einen siedlungsnahen Teilbereich des Waldes, welcher aufgrund der Nähe zum Siedlungskörper sowie der verbundenen Gefahrenabwehr zwischen Bestandsbebauung und Waldgehölzen bereits in der Vergangenheit schon einer gesonderten Betrachtung und Pflege bedarf. Die Waldflächen sind nicht als FFH-Gebiet erfasst.

---

## 2.6 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind mit dem zuständigen weiteren Planverlauf zu prüfen, inwiefern die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes zur Absicherung des Brandgrundschutzes ausreicht. Eine unabhängige Löschwasserversorgung ist ggf. durch die Bereitstellung von Löschwasser auf dem Privatgrundstück in Form von Löschwasserbecken oder Zisternen sicherzustellen und mit Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

## **2.7 Kampfmittel**

---

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst, in diesem Fall das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigung, zu verständigen. Laut NIBIS Kartenserver sind keine Altlasten vorhanden.

## **2.8 Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz**

---

Im Geltungsbereich des oben aufgeführten Bebauungsplanes sind archäologische Funde nicht bekannt jedoch auch nicht auszuschließen. Bei Auffinden von archäologischen Funden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Gifhorn) und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig – Bezirksarchäologie – zu informieren. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planunterlage zur Beachtung bei Planvollzug. Sicherungs-, Dokumentations- sowie Bergungskosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

## **2.9 Altlasten, Bodenschutz**

---

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## **3.0 Umweltbelange**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Sondergebiet (SO) zu schaffen, dass der Eigenentwicklung der Gemeinde Groß Oesingen dient. Mit einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 6 der NBauO wird auf die Ortslage und dem dörflich geprägten Umfeld reagiert, damit sich die Gebäude und Nebenanlagen in das Ortsbild und Landschaft einfügen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,9 ha.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG aus. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") sind nicht gegeben.

Die Prüfung der Umweltbelange nach dem BNatSchG ist in der Gegenüberstellung der gem. § 30 BauGB zulässigen Bebauung mit der Planung und unter Berücksichtigung



---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB zu dem Ergebnis gekommen, dass kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Eingriff auf dem Gelände erfolgt.

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>5)</sup>

### 3.1 Natur und Landschaft

---

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen Belange ergeben, dass das Planungsgebiet keine besonderen Schutzgebiete aufweist.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Dabei setzt der Bebauungsplan eine Grundfläche (GRZ) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest und steht wegen der Art seiner Hauptnutzungsfestsetzung und der zeitlichen Abfolge in keinem sachlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gebieten. Die Plangebiete umfassen eine Größe von rd. 1,94 ha, für die eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird. Damit ist eine Versiegelung durch die GRZ 1 von max. 11.640 m<sup>2</sup>, entspricht max. 1,16 ha, gegeben.

Die Vorhaben verursachen keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Anlagen, die dem BImSchG unterliegen, sind weder im Plangebiet geplant noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Für die Plangebiete innerhalb der bebauten Ortslage sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,27 ha, davon sind rd. 0,83 ha als Sondergebiet festgesetzt. Auf dem Sondergebiet sind ca. 0,10 ha Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Straßenverkehrsflächen sind auf rd. 0,12 ha für den ruhenden Verkehr dargestellt. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege sind mit ca. 0,02 ha und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" sind mit rd. 0,11 ha erfasst.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten auch für die Eingriffe die Regelungen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten.

#### - Artenschutz

Üblicherweise ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Die Prüfung schutzrelevanter Arten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da es an dem angrenzenden Siedlungsgebiet liegt.

---

<sup>5)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

Im Norden sowie Nördlich des Planbereiches befinden sich allerdings Waldstrukturen. Die Waldstrukturen befinden sich somit in unmittelbarer Nähe des künftigen Siedlungsbereiches. Aufgrund der Nähe zum Siedlungskörper und der damit verbundenen Gefahrenabwehr wird der Eingriff in Waldflächen und somit eine Waldumwandlung erforderlich.

Daher wird seitens der Gemeinde eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG vorbereitet.

Aus dem Forstfachlichen Gutachten ergibt sich nach der Berechnung einen Gesamtkompensationsumfang von 0,1513 ha. Die weitere Abstimmung der konkreten Vorgehensweise zur Kompensation hat zwischen Forstbehörde und Vorhabenträger zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche für die Waldumwandlung wird nach dem Planverfahren ergänzt.

#### **- Bodenschutz**

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Stadt nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-KARTENSERVER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist im Bereich der Mittleren Podsol Braunerde, dieser prägt die Bodeneigenschaft sowie die Nutzung und bedeuten geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen sowie geringe Erträge bei der Ackernutzung.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten. Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung liegt das Untersuchungsgebiet am südlichen Rand der Lüneburger-Heide innerhalb von Siedlungsflächen und ist durch vornehmlich Grünfläche mit Fußballnutzung geprägt. Der Boden im Planungsgebiet ist der "Mittleren Parabraunerde" zuzurechnen. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet (SO) davon Anpflanzungsfestsetzungen auf Baufläche	0,83 ha (0,01 ha)	65,4%
Straßenverkehrsflächen:	0,19 ha	15,0%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Parkplatz	0,12 ha	9,4%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Geh- und Radweg	0,02 ha	1,6%
Private Grünfläche "Parkanlage"	0,11 ha	8,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>1,27 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Örtliche Bauvorschrift

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, bildet den Nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Groß Oesingen. Um für die bauliche Erweiterung ein angemessenes Erscheinungsbild zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift beigefügt, die die Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen regelt.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Vorschrift ausreichende Variationsmöglichkeiten zur Gestaltung des neuen Sondergebiets. Dabei wird Bezug genommen auf die angrenzende Bebauung.

- Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Molkereistraße". Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer.
- Zu § 2: Der sachliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift gilt für die ortstypische Gestaltung der Dächer in Groß Oesingen. Im Ortsteil stellen sich geneigte Dächer als typisch dar. Der Spielraum für die gewählte Dachneigung wird von mindestens 15° bis 40° Grad so gefasst, um die typischen Dachformen der traditionellen Dachlandschaft aufzunehmen. Dabei sind

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer für die Ortschaft in Tradition. Eine Ausnahme bilden die Nebengebäude, bei denen auch Flachdächer zulässig sind.

Zu § 3: Durch die Festsetzung der Dachfarben wird für ein harmonisches Ortsbild Sorge getragen. Disharmonien werden vermieden. Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern werden gem. § 32a NBauO zugelassen

Zu § 4: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom ..... bis zum ..... in der Gemeinde Groß Oesingen stattgefunden.

### **- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentlich Auslegung vom ..... bis ..... in der Gemeinde Groß Oesingen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

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

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

## **8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Straßen-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf

## **9.0   Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

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

Groß Oesingen, den .....

.....

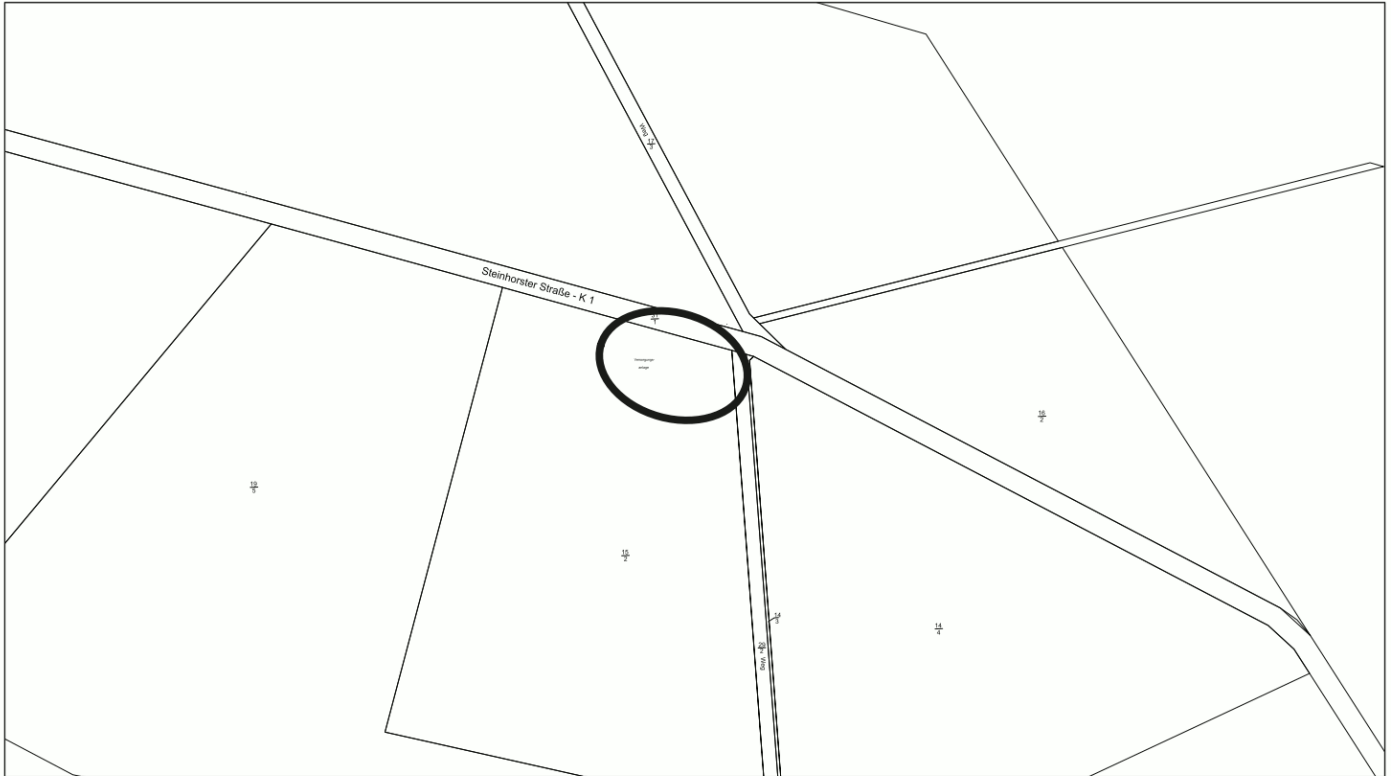
(Bürgermeister)



Bebauungsplan  
**Molkereistraße**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Anlage 1 zur Begründung  
Waldausgleich und externe Ausgleichs-Maßnahme

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2022)



Als Waldausgleich wird auf dem Flurstück 15/2, Flur 10 der Gemarkung Groß Oesingen auf einer Fläche von rd. 0,17 ha, die bisher als Parkplatz genutzt wurde, der Gesamtkompensationsumfang für den Wald (erforderlicher Waldausgleich) durchgeführt. Die Fläche wurde bereits entdichtet und mit Mutterboden aufgefüllt.

Davon werden auf rd. 0,10 ha standortgerechte, heimische Baumarten, unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels auf die Arten, für die Anlage des neuen Waldstandorts in Absprache mit der Unteren Waldbehörde, dem Fachgutachter und dem zuständigen Forstamt ausgewählt und gepflanzt. Die rd. 700 m<sup>2</sup> Fläche, die direkt nördlich an die Flächen anschließt und unterhalb der Hochspannungsleitung liegt, wird als Waldsaumzone mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und/oder als artenreiches Grünland mit einer Blütmischung (zum Beispiel "Göttinger Mischung" von [www.rebhuhnenschutzprojekt.de](http://www.rebhuhnenschutzprojekt.de)) angelegt. Auch hier gilt die Absprache mit den Fachämtern. Die Fläche ist bedarfsweise 1x im Spätsommer/ Frühherbst zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Die Fläche wird gemäß § 8 (4) NWaldLG als Waldausgleich rd. 0,15 ha dem Bebauungsplan "Molkereistraße" mit ÖBV zugeordnet.