

BEGRÜNDUNG **IN KRAFT GETRETENE FASSUNG**
ZUM BEBAUUNGSPLAN "OESINGEN NORD-OST"
GEMEINDE GROSS OESINGEN, SAMTGEMEINDE WESENDORF, LANDKREIS
GIFHORN

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE WESENDORF

1996-97

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, BRAUNSCHWEIG, DR.-ING. W. SCHWERDT
MITARBEITER: DIPL.-ING. HELGA ROSCHEN;
CAND.-MAG.SOZ. CH. HINZ;
B. HAUFE-FRICKE, A. MANGANO

Begründung

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

zum Bebauungsplan "OESINGEN NORD-OST" der Gemeinde Groß Oesingen,
Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Groß Oesingen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. In der Ortslage sind ca. 2.000 Einwohner ansässig, das Einzugsgebiet umfaßt ca. 5.500 Einwohner. Die Ortslage Groß Oesingen ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Grundzentrum¹⁾.

Das Samtgemeindegebiet gehört zum ländlichen Raum und grenzt im Süden unmittelbar an den Ordnungsraum Braunschweig. Es ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluß an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn) in das regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt besteht nördlich von Groß Oesingen. Die Gemeinde Groß Oesingen hat nach landesplanerischer Zielvorgabe¹⁾ keine besondere Entwicklungsaufgaben. Die Entwicklung ist hier unter dem Gesichtspunkt der Deckung des örtlichen Bedarfs zu sehen. Das Raumordnungsprogramm¹⁾ weist Groß Oesingen als Kleinzentrum mit Übernahme von Teilfunktionen eines Grundzentrums aus.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS / RECHTSLAGE

Der Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost" wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf sowie aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.
Die 10. Änderung befindet sich im Parallelverfahren in der Aufstellung.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Oesingen Nord-Ost" wird erforderlich, um dem in der Gemeinde anstehenden Bedarf an Gewerbefläche nachzukommen. Ziel des Bebauungsplans ist es, im Nord-Osten der Ortslage die Ansiedlung einer Tankstelle, eines Einzelhandelsbetriebes sowie anderer Gewerbe- und Handelsbetriebe zu ermöglichen.

¹⁾ vgl. Landraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm 1995 Zweckverbandes Großraum Braunschweig

Aufgrund einer Nutzungsänderung der Fläche, auf der sich zur Zeit die ortsansässige Tankstelle befindet, wird diese "Umsiedlung" erforderlich. Gleichzeitig gewährleistet der neue Standort eine gute Erreichbarkeit, da westlich an der geplanten Fläche die B 4 verläuft, von der aus die Zufahrt erfolgen soll. Ein Verzicht auf die Tankstelle wäre nicht ratsam, weil im näheren Umkreis der Ortslage keine weitere vorhanden ist. Der Tankstellenservice soll durch die Errichtung einer Autowaschanlage ergänzt werden.

Die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes wird mit der Größe der Ortslage (Kleinzentrum) und Ihrem Einzugsbereich begründet. Er stellt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher. Die Verkaufsfläche soll 750 m² betragen. Die Festsetzung einer Sondergebietsfläche wird daher nicht erforderlich. Ferner bleibt bei der Festlegung "Gewerbegebietsfläche" ein größerer Spielraum für andere Nutzungen, wie z.B. (kleinere) Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die Festsetzung des Planbereiches als Gewerbegebietsfläche orientiert sich desweiteren an dem Bestand im Nord-Osten der Ortslage. Es handelt sich hierbei um schon vorhandene Misch- und Gewerbeflächen. Die westlich verlaufende Bundesstraße 4 ermöglicht einen guten Zugang zu dem geplanten Gewerbegebiet, auch von außerhalb der Ortslage, ohne durch überhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb der Ortslage Beeinträchtigungen zu schaffen.

1.3 PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

- Gewerbegebiet (GE)

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht auch dem Charakter der angrenzenden Bereiche.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8 m festgesetzt entsprechend der zukünftigen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zudem an dem städtebaulichen Maßstab der Umgebung.

Am südlichen, am östlichen sowie teilweise am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche zur Bepflanzung festgesetzt. Entlang der Planstraße und der Bundesstraße B 4 ist gemäß textlicher Festsetzung ein Streifen von mindestens 5 m Breite von Befestigung freizuhalten und ebenfalls zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Ein- und Ausfahrten zu und von den Grundstücken in einer Breite von maximal 6 m. Diese Regelung dient u.a. der Ausbildung des Ortsrandes durch Eingrünung, außerdem soll die Bepflanzung das Baugebiet vor landwirtschaftlichen Immissionen bzw. das umliegende Gebiet vor den Emissionen des Gewerbegebietes schützen. Im inneren Teil des Gewerbegebietes dient diese Festsetzung einer Durchgrünung. Gleichzeitig ist sie als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten.

Ein Zu- und Abfahrtsverbot ist am westlichen Rand des Plangebietes, entlang der B 4 (Hauptstraße) mit Ausnahme eines Ausfahrbereiches für die geplante Tankstelle vorgesehen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Außerdem wird entlang der Bundesstraße (B 4) eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an Bestimmungen des Fernstraßengesetzes. Auf die besondere Situation durch eine beabsichtigte Tankstellennutzung im nördlichen Teilbereich ist hier jedoch ausnahmsweise die Errichtung von Werbeanlagen (Preistafeln) zulässig.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Straße, die von der Hauptstraße (B 4) abzweigt. Die Planstraße ist in west-östliche Richtung als vorläufige Stichstraße vorgesehen, die bei einer angrenzenden Bebauung östlich des Plangebietes, die Erschließung dieser Fläche bei einem weiteren Ausbau sichert und die Anbindung an die B 4 gewährleistet. Der Ausbau des Anschlusses an die B 4 soll in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel erfolgen. Für die neue Straßeneinmündung würde durch ein Fachingenieurbüro eine Ausbauplanung erstellt. Hierbei wurde sowohl eine Linksabbiegespur, als auch ein Radweg berücksichtigt.

Da für den Anschluß der Erschließungsstraße an die B 4 kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird, wird die Straßenplanung über die Darstellung im Bebauungsplan abgesichert.

Vor Baubeginn wird mit dem Straßenbauamt Wolfenbüttel zudem eine Kreuzungsvereinbarung abgeschlossen.

Da die Erschließung des Gewerbegebietes über eine öffentliche Gemeindestraße geplant ist, ist die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke durch den landwirtschaftlichen Verkehr gesichert. Da die Straße vorerst als Sackgasse endet, wird die Gemeinde prüfen, ob eine vorübergehende Lösung z.B. durch einen Behelfswendeplatz möglich ist. Wendemöglichkeiten und Umfahrten werden aller Voraussicht nach außerdem auf den einzelnen Grundstücken vorhanden sein.

b) Park- und Stellplatzflächen

Stellplätze werden durch hierfür vorgesehene Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Die textliche Festsetzung sieht je sechs Stellplätze ein Baumgehölz als Ausgleich für die versiegelte Fläche vor.

- Ver und Entsorgung

Die Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie können durch die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze der Gemeinde erfolgen. Ebenfalls kann die Gasversorgung aus den bestehenden Ortsnetzen aufgebaut werden.

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 Straßenentwässerung erfolgt über Grünflächen und durch Einleitung über das Kanalsystem der Gemeinde in belüftete Klärteiche.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

- Brandschutz

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

- Immissionen

Immissionen können auftreten bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Staub, Lärm, Geruch etc., jedoch auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung dient hier auch als Schutz vor negativen Einflüssen aus der Landwirtschaft bzw. der Gewerbebetriebe.

- Grünordnung und Landespflege

Das Baugebiet befindet sich am nord-östlichen Ortsrand von Groß Oesingen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet im Sinne des Naturschutzrechts. Diese Eingriffe sind gem. § 10 NNatG sowie § 8 a BNatG auszugleichen. Nachstehend erfolgt eine Einschätzung und Bewertung des betroffenen Raumes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie eine Darstellung der getroffenen Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen und zum Ausgleich.

Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Insofern sind keine aus der Sicht des Naturschutzes wertvollen Flächen betroffen. Durch die zu erwartende Bebauung werden jedoch das Bodenleben und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Aufgrund der vorgefundenen Situation kann davon ausgegangen werden, daß der Eingriff unter Berücksichtigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange innerhalb des Plangebietes angemessen ausgeglichen werden kann.

Um den Ausgleich zu ermöglichen, trifft der Plan entsprechende Festsetzungen. Zum Einen sind laut textlicher Festsetzung Flächen zur Bepflanzung mit strauchartigen und baumartigen Gehölzen laut § 9 (1) Nr. 25 a BauGB im Randbereich des Plangebietes zu realisieren. Hierfür ist je 2 m² Bepflanzungsfläche ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Gehölz zu pflanzen, wobei für die Gesamtbepflanzungsfläche mindestens drei verschiedene Arten zu pflanzen sind. Ferner ist je 20 m² Bepflanzungsfläche ein heimischer Baum zu pflanzen. Außerdem ist ein von Befestigungen freizuhaltender und zu bepflanzender Streifen entlang der Planstraße und der Bundesstraße B 4 in einer Breite von mindestens 5 m festgesetzt. Je 4 m² ist hier ein heimisches, strauchartiges und je 40 m² ein

heimisches, baumartiges Gehölz zu pflanzen. Desweiteren sind gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB je angefangene 500 m² versiegelter Fläche sowie je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Die laut textlicher Festsetzung anzupflanzenden Gehölze sind zu unterhalten um im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.

Zur Reduzierung des nötigen Eingriffs sollte außerdem der Ausbau der geplanten Verkehrsflächen so gering und so wasserdurchlässig wie möglich gehalten werden. Ein Vollversiegelung ist zu vermeiden. Ein Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich, aufgrund des vorhandenen und westlich an das Plangebiet angrenzenden Mischwasserkanals, der auch zur Entsorgung des Oberflächenwassers herangezogen werden kann. Das Baugebiet wird zum Teil den künftigen Ortsrand von Groß Oesingen bilden. Die Einbindung in die umgebende Landschaft und der Wahrung der Ortsansicht ist aufgrund der Pflanzgebote im Planrandbereich sichergestellt.

Der Anteil der Gewerbefläche beträgt ca. 1,3 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 wäre eine Versiegelung von ca. 0,78 ha möglich, zuzüglich Straßenneuplanung von ca. 0,12 eine Gesamtversiegelung von ca. 0,9 ha. Gemäß § 14 (4) Niedersächsische Bauordnung (NBauO, in der Fassung vom 13.07.1995) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Stellplätze, sowie auf Zu- und Abfahrten vorzusehen.

Zur Kompensation sind folgende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selber vorgesehen und durch textliche Festsetzungen abgesichert.

- Heckenartige Bepflanzung im Norden, Osten und Süden des Plangebietes ca. 1.500 m². Östlich des Plangebietes ist über eine späteren Planung eine Erweiterung des Gewerbegebietes beabsichtigt. In diesem Fall würde die jetzige Ortsrandeingrünung der Durchgrünung dienen. Aus diesem Grunde erachtet die Gemeinde einen 5 m breiten Grünstreifen als ausreichend. Da die Pflanzungen gleichzeitig dem Schutz vor Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient, sollte die Bepflanzung möglichst frühzeitig durchgeführt werden.
- Freihaltung und Bepflanzung entlang der Straßen ca. 1.600 m²
- Je 500 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen (insgesamt ca. 16 Bäume). Diese Festsetzungen wurden einerseits aus städtebaulichen Gründen zur Durchgrünung des Plangebietes vorgenommen. Die Planungen dienen aber gleichzeitig einer Aufwertung im Sinne des Naturschutzes, da damit die Schaffung von Räumen für Arten- und Lebensgemeinschaften, sowie eine Verbesserung des Bodens und des Grundwassers durch Lockerung und Durchwurzelung.

Durch diese Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in das betroffene Schutzgut Landschaftsbild voll ausgeglichen. Durch die Randbepflanzung erfolgt eine Eingliederung ins Landschaftsbild, zusätzlich wird mit der Durchgrünung des Plangebietes eine deutliche Verbesserung der bisherigen Situation erreicht.

Für die Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft gilt, daß zur Ermittlung von Art und Umfang der erforderlichen Ersatzmaßnahme auf die Grundzüge der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zurückgegriffen

wird. Bei einer Orientierung an diesen Grundzügen sind bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, wie die stark überprägten Ackerböden im Plangebiet, Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 vorzusehen ist. Somit verbleibt nach Abzug der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ein geringes Defizit stark überprägtem Naturboden, der dem Naturhaushalt langfristig entzogen wird. Um diese Beeinträchtigungen zu kompensieren soll die Leistungsfähigkeit des Bodens auch in Bezug auf die Grundwasserbildung an anderer Stelle langfristig verbessert werden.

Da eine Flächenentsiegelung an anderer Stelle als Ausgleich für die Flächenversiegelung im Plangebiet nicht möglich ist, wurden im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan im letzten Jahr Baumpflanzungen wie nachfolgend aufgeführt vorgenommen.

Am Böttelsweg = 14 Stück Deutsche Stieleichen Hochstamm mb 14-16
Am Steinhorster Weg = 13 Stück Sommerlinde Hochstamm mb 14-16
und 13 Stück Eberesche 3 x V. mb 14-16

Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen begrenzen die zu erwartenden Beeinträchtigungen. Die Gemeinde erachtet die getroffenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander als ausreichend.

Ein über dieses Maß hinausgehender Ausgleich wird abgelehnt, da keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen gerade in dieser wirtschaftlich schwachen Region vorrangiges Ziel der Gemeinde ist.

1.4 HINWEISE AUS DER SICHT DER FACHPLANUNG

- Ver- und Entsorgung

Der Wasserverband Gifhorn weist mit Schreiben vom 15.05.96 darauf hin, daß der Anschluß der Bauvorhaben an den bestehenden Mischwasser DN 300-400 im Abschnitt der B 4 hinsichtlich der Anschlußtiefen im Schwerkraftsystem möglich ist. Außerdem wird empfohlen, das Oberflächenwasser durch Wiederverwertung, Rückhaltung oder Versickerung auf den Grundstücken zu halten.

Der Landkreis Gifhorn, Abfallwirtschaftsamt, gibt mit Schreiben vom 19.03.1997 den folgenden Hinweis: Sollte eine Wendemöglichkeit, wie sie in Abschnitt 1.3 a) in Aussicht gestellt wird, nicht verwirklicht werden können, sind die Müllbehälter zur Entleerung an geeigneter Stelle an der Hauptstraße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzuholen.

- Verkehr

Das Straßenbauamt Wolfenbüttel weist mit Schreiben vom 03.06.896 darauf hin, daß die durch den Bau der neuen Einmündung entstehenden Mehrunterhaltungskosten dem Amt in kapitalisierter Form zu erstatten sind.

- Altlasten

Die Bezirksregierung Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst bittet mit Schreiben vom 15.05.96 um Beachtung des folgenden Hinweises. Sollten bei Erdarbeiten Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

- Denkmalpflege

Der Landkreis Gifhorn weist mit Schreiben vom 18.06.96 darauf hin, daß nicht auszuschließen ist, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten. Entsprechende Funde und Befunde sind einer der im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekanntzugeben.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zum Planverfahren gem. § 3 (2) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Groß Oesingen hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis ist Grundlage der Abwägung und Planentscheidung.

Landkreis Gifhorn, Stellungnahme vom 19.03.97

Zu den mir mit Schreiben vom 26.02.1997 vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

I. Untere Landesplanungsbehörde

Ich verweise auf meine Stellungnahme zum Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Stellungnahme zum Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aus raumplanerischer und raumordnerischer Sicht bestehen gegen die Ausweisung des o.g. Gewerbegebietes keine Bedenken.

Die Größe des ausgewiesenen Areals gilt als angemessen, auch wenn, wie in der Begründung angenommen, Groß Oesingen kein Grundzentrum ist. Im Raumordnungsprogramm ist Groß Oesingen als Kleinzentrum (Übernahme von Teilfunktionen eines Grundzentrums) ausgewiesen.

II. Weitere Träger öffentlicher Belange

Bau- und Planungsamt

Keine Anregungen und Bedenken.

Untere Bauaufsichtsbehörde

Keine Anregungen und Bedenken.

Untere Wasserbehörde

Keine Anregungen und Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde

In der Begründung zum Bebauungsplan wird angeführt, daß in dem Plangebiet eine Gesamtversiegelung von 0,9 ha möglich ist. Durch diese Flächenversiegelung wird insbesondere das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt. Bei einer zulässigen Versiegelung von bis zu 80 % wird der Boden und die damit verbundenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes vollständig zerstört. Dieser Eingriff kann nur durch eine flächig zusammenhängende Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Die vorgesehenen Einzelpflanzungen dienen in erster Linie städtebaulichen Gesichtspunkten zur besseren Einbindung der Ortschaft in die freie Landschaft. Minimiert wird durch diese Pflanzungen auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Sinne der Eingriffsregelung.

Zu einer ordnungsgemäßen Anwendung der Eingriffsregelung ist es in diesem Fall erforderlich, eine zusammenhängende Kompensationsfläche von ca. 2.500 bis 3.000 qm festzusetzen.

Diese Flächengröße kann unproblematisch durch eine Erweiterung des 5 m breiten Gehölzstreifens am Ostrand des Gewerbegebietes erreicht werden. Die Breite von 5 m begründet die Gemeinde damit, daß später eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten beabsichtigt ist. Diese Begründung ist nicht nachvollziehbar, da es insbesondere innerhalb der Gewerbeflächen zur Wiederherstellung der zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes erforderlich ist, einen möglichst breiten Gehölzstreifen zu schaffen. Nur so kann sichergestellt werden, daß aufgrund der beidseitigen Beeinträchtigungen durch den Gewerbebetrieb die Fläche auch tatsächlich Lebensraum für unterschiedlichste Tierarten bietet.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Die Gemeinde ist der Auffassung, daß auch Pflanzungen die aus städtebaulichen Gründen vorgenommen werden zu einer Aufwertung im Sinne des Naturschutzes führen. Dieses betrifft einerseits die Schaffung von Räumen für Arten- und Lebensgemeinschaften, sowie die Verbesserung des Bodens und des Grundwassers durch reduzierten Stoffeintrag und eine Verbesserung des Retentionsvermögens durch Lockerung und Durchwurzelung.

Außerdem wurden im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan im letzten Jahr Baumpflanzungen, wie nachfolgend aufgeführt, vorgenommen. Am Böttelsweg = 14 Stück Deutsche Stieleichen Hochstamm mb 14-16, Am Steinhorster Weg = 13 Stück Sommerlinde Hochstamm mb 14-16 und 13 Stück Eberesche 3 x V. mb 14-16.

Darüberhinausgehende Kompensationsmaßnahmen können nicht vorgenommen werden, da die dafür benötigten Flächen nicht zur Verfügung stehen und eine darüberhinausgehende Ersatzmaßnahme zu einer Verteuerung der Gewerbeflächen führen würden und die Gemeinde die Belange der Wirtschaft und der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen gerade in dieser wirtschaftlich schwachen Region als vorrangiges Ziel ansieht.

Unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander gem. § 1 (6) BauGB erachtet die Gemeinde die getroffenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als ausreichend.

Untere Forstbehörde

Keine Anregungen und Bedenken.

Land- und Forstwirtschaft

Keine Anregungen und Bedenken.

Abfallwirtschaftsamt

Sollte eine Wendemöglichkeit, wie sie in Abschnitt 1.3 a) in Aussicht gestellt wird, nicht verwirklicht werden können, sind die Müllbehälter zur Entleerung an geeigneter Stelle an der Hauptstraße bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf die Grundstücke zurückzuholen.

Beschluß:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Verkehrsamt

Sofern der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt, wie unter Punkt 1.3 a) und b) der Begründung aufgeführt, bestehen gegen o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Hinweise:

Nach den Unterlagen und Wissen des Museums- und Heimatvereins sind in dem Bebauungsplanbereich keine Bodendenkmale bekannt, so daß keine Bedenken bestehen. Es ist aber nicht auszuschließen, daß bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten. Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind einer der im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz genannten Stellen bekanntzugeben.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Straßenbauamt Wolfenbüttel, Stellungnahme vom 10.03.97

Dem zur Zeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost" stimme ich nunmehr in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

Die zwischenzeitlich erfolgte Abstimmung über die erforderliche verkehrliche Erschließung des o.a. Baugebietes wird nach Durchführung eine sichere Anbindung des neuen Baugebietes an die Bundesstraße 4 gewährleisten.

Auf den Abschluß einer Vereinbarung über den Anschluß der neuen Erschließungsstraße an die Bundesstraße 4 weise ich nochmals hin.

Weitere Hinweise sind von hier nicht vorzubringen. Straßenplanungen, die von mir durchzuführen wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Beschluß:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

BEB Hannover, Stellungnahme vom 27.03.97

Für die Beteiligung in der o.a. Angelegenheit danken wir Ihnen, senden anbei die uns überlassenen Unterlagen zurück und teilen Ihnen mit, daß unsere mit Schreiben vom 11.06.96 (L 3 Ga/Ri) an die Gemeinde Groß Oesingen gemachten Ausführungen weiterhin Gültigkeit besitzen.

Mit Schreiben vom 11.06.1996 nahm die BEB wie folgt Stellung:

Für die Beteiligung in der o.a. Angelegenheit danken wir Ihnen, senden anbei die uns überlassenen Unterlagen zurück und nehmen wie folgt Stellung:

Von Ihrem Planvorhaben sind wie aus dem beigefügten Plan ("Altverträge im Bebauungsgebiet", Maßstab 1 : 50000) ersichtlich unsere Altvertragsgebiete betroffen.

Hierbei handelt es sich um eine privatrechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Solange aufgrund der Altverträge keine bergbaulichen Aktivitäten erfolgt sind, wird Ihre derzeitige Planung dadurch nicht beeinflusst.

Beschluß:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bergbauliche Aktivitäten liegen im Plangebiet nicht vor.

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

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

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

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen und Wege wird von der Gemeinde Groß Oesingen in Absprache mit dem Grundeigentümer, bzw. den künftigen Gewerbetreibenden geregelt.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung ²⁾
- Grenzregelung ²⁾
- Enteignung ²⁾

²⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.1.1 Grunderwerb für Verkehrsflächen.

3.1.2 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschl. Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

- wird vertraglich geregelt -

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

Ist nicht erforderlich, da die Gemeinde über vertragliche Regelungen mit den Grundeigentümern den Ausbau vorsehen und eine Kostenübernahme vereinbaren wird.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in dem vorhandenen und auszubauenden Kanal der Ortslage eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage eingeleitet. Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind zur Zeit keine besonderen sozialen Härten erkennbar. Sofern diese später auftreten, wird die Gemeinde im erforderlichen Rahmen soziale Maßnahmen einleiten.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird vertraglich mit der Gemeinde und dem Grundeigentümer geregelt.

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 03.03.1997 bis 04.04.1997 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 02.06.1997 durch den Rat der Gemeinde Oesingen als Begründung zum o.g. Bebauungsplan "OESINGEN NORD-OST" beschlossen.

Oesingen, den 08.07.1997

gez. Heine
(Bürgermeister)

Siegel