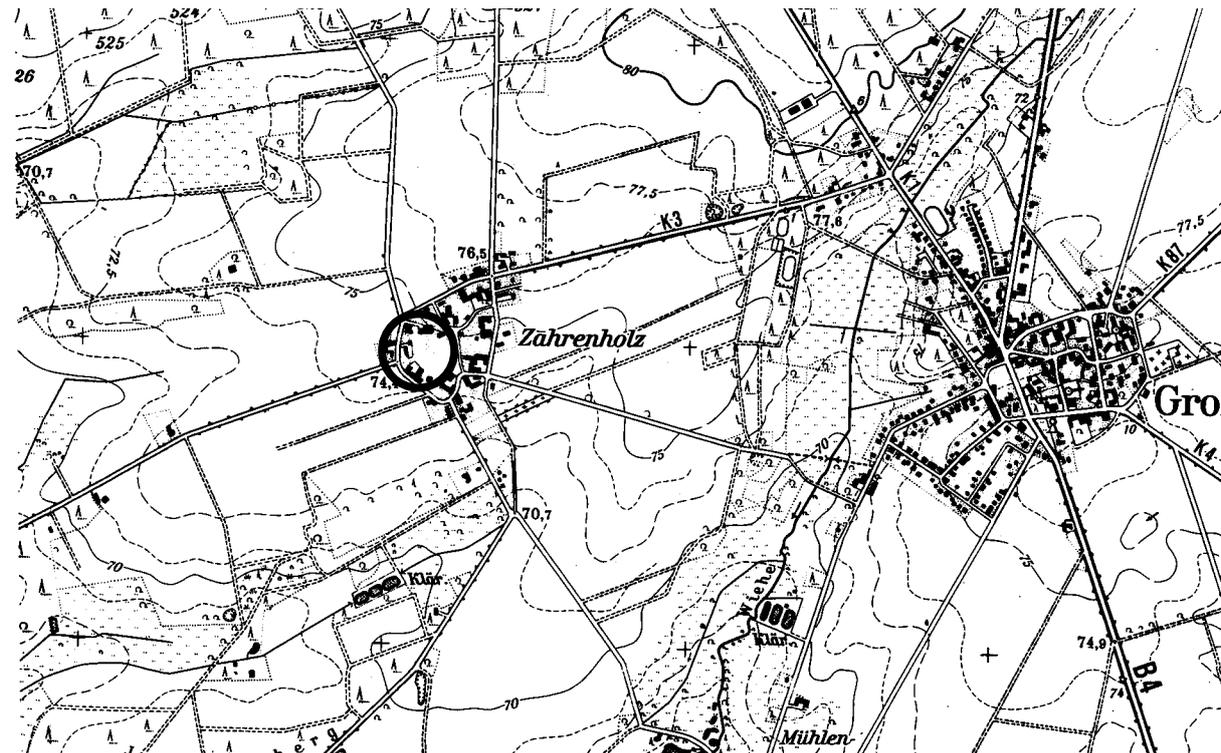


Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Am Eichenring", 1. Änderung



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



In Kraft getretene Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Satzungsbereich / Raumordnung	4
2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
3.0 Notwendigkeit, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung / Begründung	6
4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange	7
5.0 Städtebauliche Werte	8
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	8
7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	9
8.0 Verfahrensvermerk	9

Satzung

der Gemeinde Groß Oesingen, über die Abgrenzungs- und Ergänzung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Zahrenholz "Am Eichenring", 1. Änderung

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

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes in der aktuellen Fassung in Verbindung mit § 34 Abs. 4 bis 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Groß Oesingen in seiner Sitzung am 22.08.2018 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

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

§ 2

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

Groß Oesingen, den 24.8.18

gez. J. Schulz
(Bürgermeister)

Siegel

1.0 Satzungsbereich / Raumordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der zu bebauende Satzungsbereich befindet sich in der bisherigen zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) innerhalb der Siedlungsfläche bzw. des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Die Gemeinde sieht die

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

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

Planung insofern als an die Ziele der Raumordnung angepasst an (gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

- ÖPNV

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

2.0 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Für die vorliegende 1. Änderung der Satzung wird die südliche der beiden Flächen der wirksamen Satzung im Ortsteil Zahrenholz der Gemeinde Groß Oesingen ergänzt. Der Änderungsbereich wird aus der dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt (Stand Änderung 37a). Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen aus. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3.

Der Geltungsbereich liegt im Ortskern von Zahrenholz. Hier soll eine Hinterliegerbebauung vorbereitet werden, wobei in der rechtskräftigen Satzung zur Beurteilung der neu geplanten Bebauung die Nachbarbebauung herangezogen wird (Geltungsbereich 2). Für die 1. Änderung der Satzung werden nur die tatsächlich betroffenen Bereiche in den Geltungsbereich einbezogen. Die Satzung wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt. Dabei wird gem. § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Das Flurstück 40/6 im Geltungsbereich 2 weist ein altes Bestandsgebäude und alte ortsbildprägenden Eichen auf, die auch im Landschaftsrahmenplan als ortsbildprägend erfasst sind. Rückwärtig ist das Grundstück für die Überbauung mit einem Einfamilienhaus mit Garagen und einer großen Hobbyscheune geplant. Im Geltungsbereich 2 befindet sich ein alter Eichenbestand, der in der rechtskräftigen Satzung als zu erhalten festgesetzt wurde.

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

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

BauGB explizit geregelt, welche Regelungen des Baugesetzbuches Anwendung finden.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB werden die Vorschriften über die Beteiligung der betroffenen Anwohner und der Behörden entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Es werden im vorliegenden Fall nur die berührten Behörden und die betroffene Öffentlichkeit beteiligt.

Zusätzlich ist bei der gewählten Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der § 1 Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Die Erstellung einer Eingriffsregelung wird im Rahmen der 1. Änderung nicht erforderlich, da hierüber die rechtskräftige Satzung Regelungen je versiegelten Quadratmeter trifft. Diese Regelung greift auch für die 1. Änderung. Eine Anfertigung der Umweltprüfung, des Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung ist nicht benannt und folgerichtig auch nicht erforderlich.

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

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

Mit der vorliegenden Satzung soll in Zahrenholz eine der zwei Flächen der Ursatzung geändert werden. Hier soll mitten in der Ortslage im Geltungsbereich 2 das Maß der abschließend festgelegten Grundzahl für ein Hinterliegergrundstück geändert werden. Dafür werden die textlichen Festsetzungen um den Halbsatz ergänzt, der wie folgt lautet:

"..., hiervon ausgenommen sind wasserdurchlässige, versickerungsoffene Flächen."

Bisher war eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen. Dieses soll generell auch beibehalten werden, jedoch soll vermieden werden, dass lange Zuwegungen für Hinterliegerbebauungen durch vollflächige Versiegelung dem Naturhaushalt entzogen werden. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Ausnahme zu zulassen, wenn die Zufahrten versickerungsoffen ausgeführt werden. Durch diese Maßnahme ist auch eine ausreichende Wasserversorgung des alten Eichenbestandes durch Oberflächenwasser möglich, an dem die Zuwegungen vorbeiführen.

Die Fläche in der Ortsmitte liegt im Innenbereich. Als Erschließung der Fläche wird die vorhandene ausgebaute Straße "Eichenring" herangezogen. Dadurch wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Insofern wird durch die Planung dazu beigetragen, dass dem Bedarf für die innere Umsetzung in Zahrenholz Rechnung getragen werden kann.

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

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

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

Die Ver- und Entsorgung, der Brand- sowie der Immissionsschutz werden in der rechtskräftigen Satzung geregelt.

Gleichzeitig wird ein Hinweis für die Beachtung des Denkmalschutzes für eventuell sich im Boden befindende archäologische Artefakte mit aufgenommen. Da der Planbereich mitten im alten Siedlungsbereich der Ortslage liegt, wurde parallel zur rechtskräftigen Satzung eine archäologische Voruntersuchung auf dem Grundstück durchgeführt. Diese ist mittlerweile abgeschlossen. Damit ist die Fläche ist damit für den weiteren Baufortschritt freigegeben. Sollten bei späteren Erdarbeiten wider Erwarten dennoch archäologische Denkmale auftreten, sind diese umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde / dem Kreisarchäologen zu melden (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.0 Eingriffsregelung / Umweltbelange

Die 1. Änderung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Am Eichenring" umfasst eine Fläche von rd. 0,61 ha. Die Fläche in Ortsmitte ist bereits als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf ausgewiesen.

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

Der Bereich der Satzung (Planungsgebiet 2) umfasst rd. 0,61 ha. Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist auf dem Hinterliegergrundstück durch die Ur-Satzung eine maximale Versiegelung über eine Grundfläche von 750 m² festgesetzt, auf dem zweiten Grundstück, dass am Eichenring hinter den als zu erhaltend festgesetzten Eichen gelegen ist, ist eine Grundfläche von 375 m² zulässig. für beide Grundstücke ist die sonst allgemein zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ausgeschlossen. Durch den neu aufgenommenen Halbsatz wird nun eine Ausnahme für Zufahrten formuliert, die versickerungssoffen gestaltet werden.

Auf den Grundstücken im Osten wie auch im Westen entlang des Eichenrings sind erhaltenswerte Großbäume der Arten Eiche und Esche als zu erhalten festgesetzt. Dieses wird durch die vorliegende Änderung nicht angetastet.

Um hier eine angemessene Kompensation zu gewährleisten, wurde im Rahmen der Ursatzung für den Bauherren Eingriff und Ausgleich unmittelbar miteinander verknüpft. Diese Regelung zu der Ausgleichsmaßnahme bleibt ebenfalls durch die vor-

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

liegende erste Änderung unberührt. Da sie sich auf den versiegelten Quadratmeter bezieht, dann sie auch für die als bauliche Anlage hergestellte versickerungsoffene Erschließung mit herangezogen werden.

Der Ausgleich erfolgt extern. Für den Geltungsbereich 2 erfolgt auf dem Flurstück 68/4, Flur 5, der Gemarkung Groß Oesingen auf ca. 2.990 m² die gleiche Maßnahme. Dabei sollen für die Versiegelungen in den Plangebieten pro Quadratmeter versiegelter Fläche wahlweise ein Laubgehölz und oder drei strauchartige Gehölze gepflanzt werden. Somit kann der Ausgleich nach dem Maß der Versiegelung individuell von den einzelnen Bauherren geregelt werden. Abgesichert werden die Ausgleichsmaßnahmen über städtebauliche Verträge.

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

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

5.0 Städtebauliche Werte

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Baugebiete (nur die neu überbaubaren Flächen) Geltungsbereich 2	0,61 ha	100%%	1.125 m ²
Gesamt	0,61 ha	100 %	1.125 m²

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- wurden nicht abgegeben-

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

7.0 Ablauf des Aufstellungsverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die berührte Öffentlichkeit wurden im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gem. § 34 (6) i.V.m. § 13 (2) BauGB direkt beteiligt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgetragenen Gesichtspunkte wurden als Hinweis und redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Klarstellung mit in den Plan aufgenommen. Weitere Hinweise / Anregungen wurden nicht vorgebracht.

8.0 Verfahrensvermerk

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die berührten Anlieger haben gem. § 13 BauGB der Änderung zugestimmt.

Die Begründung zur 1. Änderung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde in der Sitzung am 22.08.2018 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 24.8.18

gez. J. Schulze
(Bürgermeister)

Siegel

Anlage: Externe Ausgleichsfläche



Satzung gem. § 34 (4) BauGB

Am Eichenring

Kompensationsmaßnahme für den Geltungsbereich 2

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

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

Auf dem Flurstück 68/4, Flur 5, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt innerhalb der Gesamtfläche von ca. 2.990 m² eine Unterpflanzung des Nadelwaldes mit Laubgehölzen als Kompensationsmaßnahme.

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

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

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

