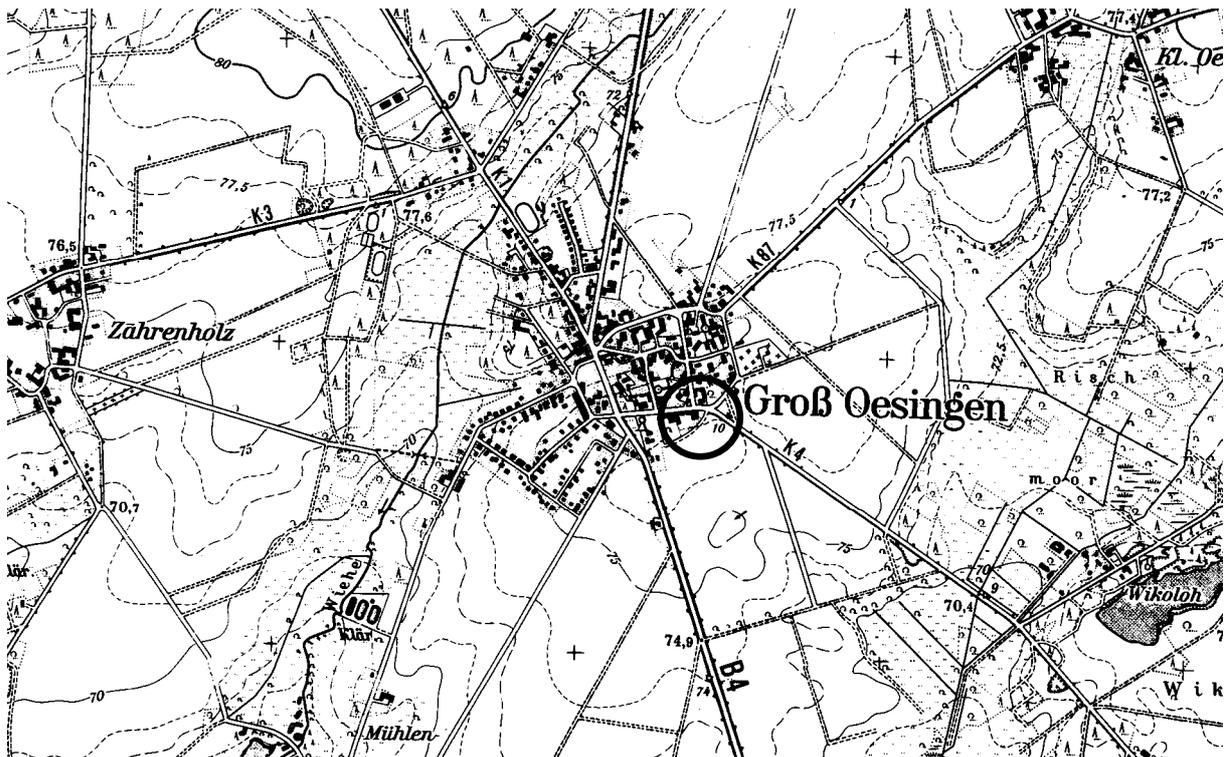


# Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "An der Schulstraße"



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



Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUN

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Groß Oesingen, Landkreis Gifhorn

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Immissionsschutz	6
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>7</b>
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>8</b>
<b>5.0 Ablauf des Planverfahrens</b>	<b>9</b>
<b>6.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>9</b>

## **Satzung**

der Gemeinde Groß Oesingen über die Festlegung der Grenzen des  
im Zusammenhang bebauten Ortsteils  
**"An der Schulstraße"**

(Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 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 22.08.2012 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils "An der Schulstraße" 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 28.8.2012

gez. Schulze  
(Bürgermeister)

Siegel

---

## 1.0 Allgemeines

---

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

---

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.015 Einwohnern nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn).

Ein Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnnebenstrecke Celle – Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen - Mahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt <sup>1)</sup>. Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Das RROP weist die Fläche als vorhandenen Siedlungsbereich aus.

Ziel der Satzung ist die Absicherung der Errichtung eines Wohngebäudes für einen Nebenerwerbslandwirt in der Gemeinde Groß Oesingen.

### 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Die vorliegende Satzung wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf entwickelt. Dieser weist gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Geltungsbereich ist zum einen der im Zusammenhang bebaute Ortsteil gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB bestehend aus landwirtschaftlichen Gebäuden mit den dazugehörigen Wohnhäusern erfasst. In diesem Bereich wird gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB eine Außenbereichsfläche einbezogen, auf der das Wohnhaus des Antragstellers einbezogen wird. Diese einbezogene Fläche muss nach dem Wortlaut des Gesetzes im Gegensatz zur Satzung nach Nr. 2 nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sein.

Die Satzung wird gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB als Ergänzungssatzung aufgestellt. Dabei wird gem. § 34 (6) nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist bei der Satzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB nicht anzuwenden.

---

<sup>1)</sup> RROP 2008, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

In Groß Oesingen ist das letzte Mal ein kleines Baugebiet (Im Felde II, 1. Änderung mit ÖBV) mit insgesamt fünf Bauplätzen 2008 im Norden der bebauten Ortslage realisiert worden. Die Bauplätze sind bebaut, so dass derzeit keine zusammenhängenden Wohnentwicklungsflächen im Ort zur Verfügung stehen. Mit der Satzung wird ein Bauplatz für eine junge ortsansässige Familie geschaffen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche, auf der das Wohnhaus errichtet wird, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere Entwicklungsflächen sind im Flächennutzungsplan für Groß Oesingen nicht dargestellt.

Da es sich hier um das Wohnhaus eines jungen Nebenerwerbslandwirtes handelt, der in der Nähe zu der Hofstelle seiner Eltern (Flurstücke 85 und 88/10) sein Wohngebäude errichten will, hat es sich angeboten, die landwirtschaftlichen Betriebsflächen (Flurstücke 88/3 und 88/13), die sowohl eine Verbindung zur Schulstraße als auch im Süden an das Grundstück des elterlichen Hofes herstellen, zu bebauen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze wurde parallel zum Planverfahren auf Antrag der Gemeinde verlegt. Dadurch befindet sich das Grundstück nun unmittelbar vor der Ortsausfahrt. Da die Grundstückszufahrt im Kurvenbereich der Schulstraße liegt und gegenüber noch eine weitere Straße in die Ortsdurchfahrtsstraße mündet, wurden Sichtdreiecke in die Planung aufgenommen. Im Bereich der Sichtdreiecke ist gem. textlicher Festsetzung darauf zu achten, dass keine Sichtbehinderungen für die Zu- und Abfahrt zum Grundstück bestehen.

Aufgrund der Nähe der Ortsdurchfahrtsgrenze und um mit der Bebauung an die bestehende alte Eiche nicht zu nah heranzurücken, wurde die überbaubare Fläche mit einem Abstand von rd. 18 m zur Schulstraße festgesetzt.

Gleichzeitig wird die Zuwegung zur überbaubaren Fläche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die überbaubare Fläche dient der Errichtung des Wohnhauses. Als Garage wird die bestehende Remise auf dem Flurstück 88/13 genutzt.

Nach Osten und Westen erfolgt eine Anpflanzungsfestsetzung auf dem südlichen Flurstück, um die Einsehbarkeit in die unmittelbar hinter der Ortseinfahrt liegenden Straßenkreuzung nicht zu behindern. Die Anpflanzung dient der Einbindung des neuen Wohnhauses in die Landschaft und wird als Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen. Gleichzeitig wird die alte Eiche als zu erhalten festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird wegen der geringen Größe des Geltungsbereichs von rd. 0,785 ha und der beabsichtigten Nutzung für das Wohnen oder einer sonstigen dorfgebietstypischen Nutzung nicht begründet. Zumal für das neue Wohnhaus davon nur rd. 0,045 ha Gesamtversiegelung in Anspruch genommen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insofern sind die Voraussetzungen gem. § 34 (5) BauGB gegeben, die eine Einbeziehung dieser Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulassen. Entsprechend nutzt die Gemeinde die Möglichkeiten des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB und stellt diese Satzung auf.

Die bauliche Vorprägung der Fläche ergibt sich dabei aus den direkt westlich gelegenen angrenzenden Hofstellen mit den dazugehörigen Wohnhäusern als Ausdruck der dörflichen Durchmischung des Altdorfes, die gem. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einem Dorfgebiet entspricht.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Landkreis Gifhorn

Eine einheitliche Bauweise dorftypischer Nutzung ist zu erkennen. Grundsätzliches Merkmal sind landwirtschaftliche Hofstellen mit langgezogenen Nebengebäuden (Scheunen) und zur Straße vorgelagerten Wohnhäusern. Die Haupt- und Nebengebäude im Umfeld sind zwar Gebäudelängen unter 50 m, allerdings besteht keine Einheitlichkeit in Bezug auf die Beachtung seitlicher Grenzabstände, wie sie bspw. die offene Bauweise nach § 22 (2) der BauNVO voraussetzt.

Das neu geplante Wohngrundstück bezieht zwei Flurstücke (Nr. 88/3 und 88/13) mit ein. Jedoch soll östlich der Zuwegung zur überbaubaren Fläche die alte Eiche wie auch die gärtnerisch genutzte Fläche erhalten werden. Genauso sollen große Teile des Flurstücks 88/13 als Stellfläche für landwirtschaftliche Geräte weiter genutzt werden. Daher werden max. 1.000 m als Baugrundstück genutzt. Dieses ist für ein Dorfgebiet eine durchaus übliche Grundstücksgröße. Der Versiegelungsgrad wird mit 30 % der Grundstücksfläche angenommen, was einer Grundflächenzahl gem. § 20 der BauNVO von 0,3 entsprechen würde. Dagegen finden sich im Bereich der angrenzenden Altbebauung Versiegelungsgrade von bis zu 60 % der Grundstücksfläche.

Die gut erhaltene dörfliche Struktur in diesem Bereich spiegelt sich auch in den unterschiedlichen Gebäudehöhen wieder. Während insbesondere neuere Wohngebäude nur ein Vollgeschoss besitzen, sind ältere Wohnhäuser meist 2-geschossig errichtet worden. Die unterschiedliche Höhenausprägung findet ihren Ausdruck im direkten Umfeld des Satzungsbereichs. Die Gebäudehöhen des neu geplanten Wohnhauses ist als 1-geschossige Bauweise geplant. Dieses schafft einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft wie auch zur Ortseinfahrt.

## **2.1 Immissionsschutz**

---

In der unmittelbaren Nachbarschaft werden einige Mastferkel gehalten, von denen Gerüche ausgehen können. Diese sind typisch für die Nutzung in einem Dorfgebiet und sind daher hinzunehmen.

Auf den angrenzenden Ackerflächen können Emissionen, insbesondere Stäube und Gerüche, durch die Bewirtschaftung entstehen.

Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktion Wohnen.

### 3.0 Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist die förmliche Umweltprüfung für Bauleitpläne und nicht für die hier vorliegende Satzung anzuwenden.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 34 (5) letzter Satz BauGB, das die Satzungsbegründung mit den Angaben entsprechend § 2a (2) Nr. 1 BauGB und nicht auch Nr. 2 enthalten muss.

#### Bestand

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die Beurteilung des Eingriffes sind somit gem. § 1a (3) BauGB ausschlaggebend. Die Fläche, die jetzt beplant werden soll, wird z. Zt. in großen Flächen im südlichen und östlichen Bereich als Intensivacker genutzt (AS). Die direkt an die Hofstellen angrenzende Fläche zur Schulstraße wird gärtnerisch genutzt, ebenso steht dort eine große Eiche. Dieser Bereich soll durch die Planung nicht angetastet werden. Die Restfläche wird als landwirtschaftliche Betriebsfläche mit Scherrasen genutzt.

Die Fläche liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 4 und angrenzend zu bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen.

Als Boden des gemäßigten Klimabereichs ist die Podsolerde, die hier vorkommt, klassifiziert, d. h. vorwiegend sandiger Boden des kühlgemäßigten humiden bis stark humiden Klimabereichs mit intensiver Durchfeuchtung des Bodens. Die natürliche Vegetation dieses Bodens sind Mischwald, Nadelwald und Zwergsträucher.

Der sandige Boden hat eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet. Angaben zu schützenswerten Arten / besonders geschützte Arten liegen nicht vor; besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Die Fläche des Plangebietes im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Hofstellen und deren Wohnhäusern übernimmt kleinklimatische Funktion für den Ort.

#### Planung

Mit der Satzung wird eine Versiegelung von einer anzunehmenden GRZ von 0,3 durch das Hauptgebäude mit max. 300 m<sup>2</sup> und für eine Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen u. a. mit max. 150 m<sup>2</sup> planerisch vorbereitet. Diese Flächen werden langfristig dem Naturhaushalt entzogen und sind gem. § 1a BauGB auszugleichen.

#### Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung entsteht ein Defizit von 0,045 Werteinheiten. Diese werden im Plangebiet durch die getroffene Anpflanzungsfestsetzung (Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke (HFM)) ausgeglichen. Es erfolgt eine Aufwertung der Fläche um 2 Wertstufen.

Für die Eingriffsbilanz im Folgenden werden nur die direkt von der Planung betroffenen Flurstücke 88/3 und 88/13 herangezogen.

Gemeinde Groß Oesingen, Landkreis Gifhorn

Tabelle: Rechnerische Bilanz Plangebiet

Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Bio- toptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
0,21	Intensivacker	AS	0,21	1	0,21	0,45	Versiegelte Fläche	X	0,045	0	0
0,02	Artenarmer Scherrasen	GRA	0,08	1	0,08		Strauch-Baum-Hecke	HFM	0,015	3	0,045
0,01	Nutzgarten mit einem Großbaum	PHG	0,01	2	0,02	0,245	Artenarmer Scherrasen	GRA	0,245	1	0,245
						0,01	Nutzgarten mit einem Großbaum	PHG	0,010	2	0,020
0,30					0,31	0,30					0,310
Flächenwert Ist-Zustand											0,310
Flächenwert Planung											0,310
Extern auszugleichende Werteinheiten											± 0,000

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Plangebiet ausgeglichen.

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Ver- und Entsorgung

Die **untere Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn** weist mit Schreiben vom 27.04.2012 auf Folgendes hin:

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

##### - Denkmalpflege

Nach den Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt, so dass keine Bedenken bestehen.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Zu widerhandlungen können nach § 35 NDSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € belegt werden.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Landkreis Gifhorn

## **5.0 Ablauf des Planverfahrens**

---

Die Satzung wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Ergänzungssatzung aufgestellt. Dabei wird gem. § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist bei der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht anzuwenden.

### **- Öffentliche Auslegungen**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 30.03.2012 bis zum 30.04.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB führten zu einer Ergänzung im Plan und zu Ergänzungen in der textlichen Festsetzung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, erfolgte ein eingeschränktes Verfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB. Es wurden die berührten Behörden und die betroffene Öffentlichkeit mit Datum vom 05.06.2012 angeschrieben. Es wurden keine Bedenken/ Anregungen vorgetragen.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

## **6.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Plan gem. § 34 (6) BauGB vom 30.03.2012 bis 30.04.2012 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 05.06.2012 wurde ein eingeschränktes Verfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Die berührte Behörde und die betroffene Öffentlichkeit wurden direkt angeschrieben.

Die Begründung wurde in der Sitzung am 22.08.2012 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zum Verfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den 28.8.2012

Gez. Schulze  
(Bürgermeister)

Siegel