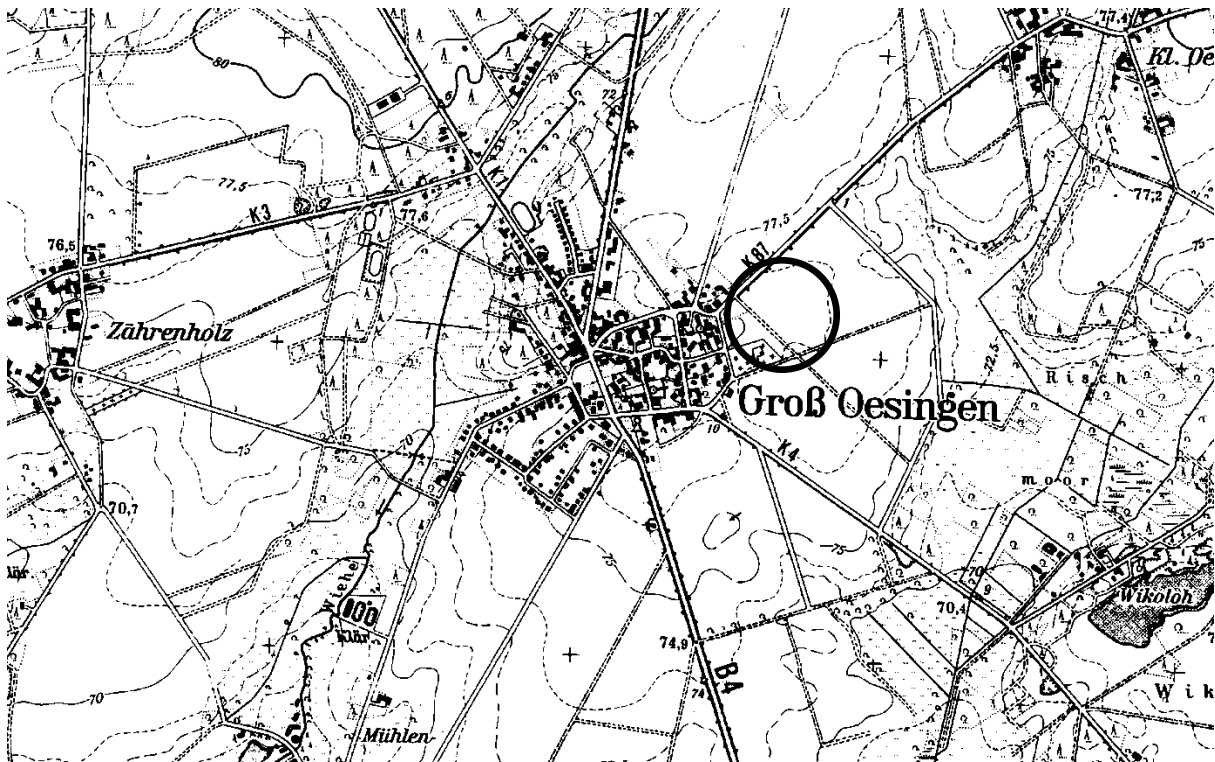


Begründung zum Bebauungsplan "Siekfeld III", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)

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



§§ 10 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, cand. B. Sc. M. Kamp; A. Körtge, K. Müller

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Boden	7
2.4.1 Kreisarchäologie	8
2.5 Schallschutz	8
2.6 Brandschutz	9
2.7 Belange der Landwirtschaft	11
3.0 Umweltbelange	12
3.1 Bestand	12
3.2 Planung	12
3.3 Umweltauswirkungen	12
4.0 Örtliche Bauvorschrift	12
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	12
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	13
7.0 Zusammenfassende Erklärung	13
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	13
9.0 Kostenverursachende Maßnahmen	13
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	13
11.0 Verfahrensvermerk	14

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.104 Einwohnern (gemeindliche Zählung; Stand: 31.03.2022) nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig¹⁾ Teil des ländlich strukturierten Raumes.

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm²⁾ 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 Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnnebenstrecke Celle - Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen in 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. 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))

Mit der vorliegenden Planung soll in Groß Oesingen die Nachfrage nach Bauland befriedigt werden, um eine Praxis für Heilpraktik und Osteopathie auf dem Grundstück zu etablieren. Dies ist nicht nur von Vorteil um eine junge, ortsansässige Bauwillige vor Ort halten zu können, sondern auch für den Ort Groß Oesingen, da ein Standort für medizinische Versorgung einen erheblichen Mehrwert für den ländlichen Raum darstellt.

Das RROP hat auf der Fläche Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowohl aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials (III 2.1 (6) und III 3 (3)) als auch durch besondere Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) und III 3 (3)) festgelegt. Südwestlich des Änderungsbereiches stellt das RROP den Siedlungsbe- reich von Groß Oesingen dar. Westlich und nördlich des Plangebietes prägen Vorbe- haltsgebiete für die Landwirtschaft die zeichnerische Darstellung des RROP, hieran schließen sich Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) an. Im Wes- ten des Änderungsbereiches ist als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (3)) die Bundesstraße 4 festgelegt, westlich der B 4 schließen sich weitere Vorbehaltsgebiete für die Land- wirtschaft an, diese gehen im weiteren Verlauf in Vorranggebiete für die Natur und Landschaft (III 1.4. (6/8)) sowie für die Erholung (III 2.4 (5)) entlang der Wiehe über.

1) Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 in der zurzeit gültigen Fassung
2) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 in der zurzeit gültigen Fassung

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 Westen geht von der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung auf die dort formulierten Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

Die Fläche ist vollständig als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, sowohl aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotentials als auch aufgrund besonderer Funktion für die Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung festgelegt. Da die Ortsentwicklung im Süden durch den Bodenabbau, im Nord-Westen durch das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, die Wieheniederung und durch die Ortslage verlaufende Bundesstraße B4 eingeschränkt ist, besteht nur Entwicklungsmöglichkeit für den Wohnungsbau im Osten der Ortslage. Daher erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der Flächen aus den Zielen der Raumordnung als angemessen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt. Dies entspricht dem § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Da es sich um eine 1. Änderung eines bereits bestehenden, rechtskräftigen Plans handelt und die Gemeinde hier eine seltene Gelegenheit nutzt eine medizinische Einrichtung einer jungen, ortsansässigen, Bauwilligen vor Ort aufzubauen, kommt die Gemeinde Groß Oesingen mit der Planung ihrer Aufgabe entsprechend ihrer teilzentralen Grundfunktion 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.

ÖPNV

In rd. 700 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Haltestelle "Schulstraße", welche von den Linien 123 / Hankensbüttel, Schulzentrum, 133 / Wesendorf, Schule, 134 / Texas, Ort angefahren wird und der Bürgerbus bietet eine Anbindung nach Wesendorf in die Blumenstraße und an den Bahnhof in Wahrenholz. Somit ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz sicherstellt.

Da ein 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 gemäß Raumordnung akzeptiert werden.

Zusätzlich plant der RGB eine flexible Bedienform (Bedarfslinienverkehr), 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. 420 m Entfernung zum neuen Baugebiet geplant. Damit ist das Plangebiet an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die wirksame Fassung (41.Änderung) des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf (Stand: 41.Änderung) stellt den Plangeltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Grundlage der 1. Planänderung bildet der Bebauungsplan "Siekfeld III" mit ÖBV. Dieser wurde am 13.10.2021 als Satzung beschlossen.

Ziel der Planung ist es, dass ursprünglich geplante WA 2 mit zwei Grundstücken in ein WA 1 mit einem Grundstück zu ändern, damit auf dem Grundstück ausreichend Platz für eine medizinische Versorgungseinrichtung entsteht.

Da durch diese Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 wird deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um eine ortsansässige Bauwillige und somit auch eine Arbeitsstätte vor Ort halten zu können. Darüber hinaus hat die Planung einer Praxis für Heilpraktik und Osteopathie in einem Standort mit grundzentralen Teilfunktionen eine hohe Bedeutung. Die Nachfrage nach Bauland in Groß Oesingen ist weiterhin hoch. Baulücken in der Ortslage Groß Oesingen sind fast nicht mehr vorhanden, da in den letzten Jahren eine erhebliche Nachverdichtung stattgefunden hat. Die wenigen freien Grundstücke, die noch nicht bebaut sind, sind nicht verfügbar. Hier ist also eine möglichst schnelle Reaktion gefragt, um diese einmalige Chance zu nutzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Siekfeld III" mit örtlicher Bauvorschrift, kommt die Gemeinde der raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten in Standorten mit grundzentralen Teilfunktionen herbeizuführen.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Das geplante Wohngebiet liegt am östlichen Rand der Ortschaft Groß Oesingen und schließt hier an die vorhandene Wohnbebauung an. Mit der vorliegenden Planung werden im Bebauungsplan "Siekfeld III" zwei Grundstücke (WA2) zu einem größeren Grundstück zusammengefügt. Das WA 2, mit dem keine Möglichkeit für eine Einliegerwohnung festgesetzt waren, fällt demnach weg und wird zu einem WA 1, wie auch die umgebenden Flächen des Baugebietes.

2.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und ehemals WA 2) gem. § 4 BauNVO³

Die im Urplan "Siekfeld III" mit ÖBV getroffenen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,3, eingeschossiger Bauweise, der Festsetzung von Einzelhäusern bleiben in der vorliegenden Planung unverändert bestehen. Dies gilt auch für die Festsetzung der maximalen Traufhöhe TH1 von 4,5 m, der zweiten Traufhöhe TH2 von 7,5 m für sogenannte "Toskana Häuser" und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) von 9,0 m.

Die Bebauungsplanänderung hat die Fusion von den zwei, im WA 2 liegenden Grundstücken, zu einem größeren Grundstück zum Inhalt. Somit wird die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße des Bebauungsplans "Siekfeld III" von 700 m² eingehalten und das WA 2 zu einem WA 1. Der ursprüngliche Gedanke, zweier kleiner Bauplätze für die Nachfrage nach kleineren Grundstücken und Gebäuden, zum Beispiel für Senioren wurde an dieser Stelle aufgegeben. Gleichzeitig soll dort als gebietstypische Nutzung eine Praxis errichtet werden können, mit Räumen, die dem Wohnen untergeordnet sind. Die zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 wird nicht eingeschränkt, da den Eigentümern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zugestanden werden soll, somit ist eine Versiegelung insgesamt von 45 % der überbaubaren Fläche planungsrechtlich möglich. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche mit 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, damit im Baugebiet im Straßenraum das Erscheinungsbild nicht von Nebenanlagen und Garagen, sondern durch die Hauptbaukörper geprägt wird. Gleichzeitig entsteht so vor der Garage ein zweiter Einstellplatz auf der Zufahrt.

Die Baugrenzen entsprechen mit einem Abstand von 3,0 m dem Mindestabstand der Niedersächsischen Bauordnung und bilden so ein großzügig überbaubares Grundstück. Dies entspricht zudem den Festsetzungen des Urplans.

2.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist bereits im Bebauungsplan "Siekfeld III" über ausgewiesene Straßen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes werden über die vorhandenen bzw. geplanten Verbundnetze für Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas, Schmutzwasser usw. durch Erweiterung der Leitungen gedeckt.

Aus dem Urplan:

Gemäß der Stellungnahme der **LSW Netz GmbH & Co. KG**, Wolfsburg vom 26.08.2021 kann die Versorgung des geplanten Gebiets mit Strom und Gas aus den umliegenden Versorgungsanlagen erfolgen. Die geplanten Trassenverläufe zur Erschließung verlaufen voraussichtlich entlang der "Klein Oesinger Str.", dem Verbindungsweg "Rischmoorweg – neue Planstraße" und dem landwirtschaftlichen Weg im Südosten des Plangebiets. Eine detailliertere Stellungnahme zu unseren Planungen erfolgt im Rahmen

³⁾ Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Neufassung vom 21. November 2017

der vorrangig durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen, bei denen die LSW Netz GmbH & Co. KG miteinzubeziehen ist.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Es ist geplant, dass anfallende, nicht schädliche verunreinigte Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet zu versickern. Hierzu werden entsprechend straßenbegleitende Versickerungsmulden angelegt. Dabei ist darauf zu achten, dass das Eindringen von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation zuverlässig verhindert wird. Dies wird angestrebt, um das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken soll vor Ort versickert werden. Parallel zum Planverfahren wurde ein Bodengutachten hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet erstellt, dessen Ergebnisse im Kapitel 2.4 Boden berücksichtigt worden.

Die **Untere Abfallbehörde** des Landkreises Gifhorn teilt in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2021 aus Sicht der Durchführung der Müllabfuhr mit:

- Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen.
- Die Vorgaben der RAST 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten.
- In öffentlichen Stichstraßen oder öffentlichen Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten, hier sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0$ m; zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens 1,0 m

Anwohner/ Nutzer von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.4 Boden

Das Ingenieurbüro BGA⁴⁾ wurde beauftragt, die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse mit Kleinrammbohrungen und ergänzenden Untersuchungen im bodenmechanischen Labor im Rahmen einer Baugrundvoruntersuchung zu erkunden.

Aus dem Urplan:

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden im Zeitraum vom 24.02.2021 6 Kleinrammbohrungen bis max. 3,0 m Tiefe niedergebracht. Danach treten im oberen Bereich bis zu 0,4 m Tiefe Mutterboden auf. Darunter sind in gesamten Untersuchungsgebiet grobsandige bis feinsandige Mittelsande anzutreffen. Die oberen Partien sind bereichsweise schwach schluffig. Ferner enthalten die Sande geringe Kiesanteile.

⁴⁾ Bautechnisches Bodengutachten, Projekt: Baugebiet Siekfeld III, Groß Oesingen, Projektnummer: 320.21 (Za/Neu) Ingenieurbüro BGA GbR Braunschweig, Dr. Zarske, 05.03.2021

Im Beprobungszeitraum trat bis zur Tiefe von 3 m kein Grundwasser auf.

Es liegen günstige Verhältnisse für die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser vor. Die unter dem Mutterboden vorliegenden Sande sind „durchlässig“ und „stark durchlässig“ i.S. der Terminologie in DIN 18130. Entsprechend der ermittelten Korngrößenverteilung weisen diese Durchlässigkeitsbeiwerte von größenordnungsmäßig $k_f = \text{rd. } 4,5 \dots 8,6 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ (Bodengruppe SU) bzw. $k_f = \text{rd. } 2,3 \dots 6,5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ (Bodengruppe SE) auf. Der Bemessung von Versickerungsanlagen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerungen) können abgeminderte Bemessungswerte $k_{f \text{ cal}} = 5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ (Bodengruppe SU) bzw. $k_{f \text{ cal}} = 2 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ (Bodengruppe SE) zugrunde gelegt werden.

Die im Untergrund vorliegenden Sande sind nicht frostempfindlich. Im bodenfeuchten Zustand lässt sich auf diesen erfahrungsgemäß der gemäß RStO auf dem Erdplanum geforderte Verformungsmodul von mindestens $E_{v2} = 45 \text{ MN/m}^2$ durch Verdichtung erzielen. Es liegen daher die Voraussetzungen für die Regelbauweisen i.S. der RStO vor.

Es ergibt sich nach der chemischen Analyse die Einstufung gemäß TR Boden: Z 0. Demnach sind die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch unterschritten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hameln-Hannover gibt den Hinweis, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung sich der Kampfmittelverdacht im Plangebiet nicht bestätigt hat.

2.4.1 Kreisarchäologie

In dem Bebauungsplan "Siekfeld III" ist eine Fundstelle bekannt (Groß Oesingen FStNr. 14). Die für die Erschließung des Baugebiets notwendigen Erdeingriffe (Oberbodenabtrag und Kanalarbeiten) sind daher sobald wie möglich der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld; ingo.eichfeld@gifhorn.de; Tel. 05371/3014) mitzuteilen, damit eine archäologische Kontrolle stattfinden kann.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.5 Schallschutz

Durch die Errichtung von 5 Stellplätzen für die Praxis, die der öffentlichen Straße zugewandt sind, ist von keinen erheblichen Belastungen für die umgebende Bebauung auszugehen. Zumal der eine Stellplatz ein Behinderten gerechter Stellplatz ist und ein Nachtbetrieb der Praxis nicht geplant ist. Die Stellplätze wurden in ihrer Nutzungsfrequenz und –zeiten durch einen Schallgutachter im Rahmen einer Stellungnahme⁵ überprüft. Dabei wird als Ergebnis Folgendes festgestellt:

⁵ Schalltechnische Stellungnahme zur Errichtung einer Praxis für Osteopathie und Heilpraktik in Groß Oesingen, Nr. 22109b, Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH, Garbsen, 28.07.2022

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Im Rahmen eines Bauleitverfahrens soll eine Abschätzung der Geräuschimmissionen im Bereich der schutzwürdigen, benachbarten Wohnbauflächen erfolgen, die durch 5 mit dem Praxisbetrieb genutzten Pkw- Stellplätze verursacht werden.

Nach den uns vorliegenden Informationen soll die geplante Praxis in der Zeit von 09:00 – 18:00 Uhr betrieben werden. In diesem Zeitraum werden nach Angaben der Betreiberin 8 Patienten/ Besucher behandelt.

Unter der Annahme, dass alle Patienten mit dem Pkw die Praxis aufsuchen, ergeben sich somit für den Pkw- Parkplatz durch Hin- und Rückfahrt insgesamt 16 Stellplatzbewegungen im Beurteilungszeitraum tags (06:00 – 22:00 Uhr).

Unter Berücksichtigung dieser Bewegungshäufigkeit kann nach den Ergebnissen überschlägig durchgeführter schalltechnischer Berechnungen davon ausgegangen werden, dass der für Allgemeine Wohngebiete (WA gemäß BauNVO 1) am Tage maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm 2 von:

$$\text{WA- Gebiet: IRW tags} = 55 \text{ dB(A)}$$

im Bereich der benachbarten Wohngrundstücke deutlich unterschritten wird. Selbst bei einer Verdoppelung der angenommenen Fahrzeugfrequenzen kann die sichere Einhaltung des vorgenannten Immissionsrichtwerts vorausgesetzt werden.

Darüber hinaus kann eine Überschreitung des zur Beurteilung von Maximalpegeln heranzuziehenden Immissionsrichtwerts am Tage von

$$\text{IRW max, tags} = 55 + 30 = 85 \text{ dB(A)}$$

durch Einzelereignisse im Bereich der Parkplätze (Pkw- Türenschiagen, beschleunigte Pkw- Abfahrt) für die angrenzenden Wohnbauflächen sicher ausgeschlossen werden.

2.6 Brandschutz

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden sind in einer Breite von mindestens 3,00 m gem. § 4 NBauO i. V. m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sicherzustellen.

Nach Rücksprache mit dem Wasserverband wird dieser im Plangebiet einen Unterflurhydranten des Baugebietes im "Siekfeld II" vorsehen, der das Plangebiet mit der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³/h versorgt. Zusätzlich wird ein Löschwasserbrunnen in Absprache mit dem örtlichen Gemeindebrandmeister angelegt werden.

Aus dem Urplan:

Der Landkreises Gifhorn gibt zum Thema Brandschutz, Bemessung der Leitungen folgende Hinweise:

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brand-
schutztechnischer Sicht (mit Schreiben vom 15.06.2022) wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Allgemeines Wohngebiet (WA) [1 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3] mit min. 48 m³/h
gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß der zur Zeit vorgelegten Zeichnungen und Be-
schreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nach-
folgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planer-
stellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebiets-
typen

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405
DVGW,

für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfol-
gen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-
netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der
Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B.
Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserent-
nahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein.
Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von
den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbe-
darf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/
Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachemp-
fehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen"
der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten-
und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätz-
lich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwas-
sermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Ob-
jektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder
liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt
sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durch-
fahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer)
für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen
Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen.

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungs-
fahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in
Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuer-
wehr)

Der **Gemeindebrandmeister** der Samtgemeinde Wesendorf teilt in seiner Stellung-
nahme vom 14.04.2021 mit:

Die Mittel der Samtgemeindefeuerwehr an Fahrzeugen und Gerät für den Objektbrand-
schutz sind vorhanden. Der Bedarf an Sonderlöschmitteln ist derzeit nicht beurteilbar,

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

da keine genauen Gefahren angegeben sind. Dieses wäre für eine Beurteilung nachzureichen.

Gebäudehöhen. Die Menschenrettung aus Gebäuden und Aufenthaltsräumen kann mit den tragbaren Leitern der Gemeindefeuerwehr, bei einem Anstellwinkel von ca. 65-75°, bis max. 7,20 m Brüstungshöhe erfolgen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen wird von der Brandschutzdienststelle LK Gifhorn in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche her aus gefordert werden. Daher kann es sein, dass die Installation nur eines Hydranten nicht ausreichend sein kann. Hier würde evtl. die Installation eines weiteren Hydranten im Rahmen der Erschließungsarbeiten notwendig sein können.

Wird eine Löschwasserentnahmestelle durch das Hydrantennetz errichtet, so muss sie den Forderungen des Arbeitsblatt W 405 des DVGW entsprechen.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Löschwasserstellen /-brunnen müssen der DIN 14220 entsprechen.

Der angegebene Löschwasserbrunnen ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten herzustellen.

Eine Löschwassereinrichtung muss jederzeit durch die Mittel der Feuerwehr in Betrieb genommen werden können. Ohne Zuhilfenahme von dritten oder zeitlicher Verzögerung.

Der **Wasserverband Gifhorn** teilt in seiner Stellungnahme vom 26.04.2021 mit: Bzgl der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Planungsgebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht die Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl und Lage der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz (max. 48m³/h) erfüllt. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

2.7 Belange der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

In einiger Nähe zum Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Beregnungsbrunnen. Die Pumpe wird bereits elektrisch betrieben, so dass keine nennenswerten die Emissionen auftreten werden.

3.0 Umweltbelange

Da durch diese Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB an.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

3.1 Bestand

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für die Beurteilung des Eingriffes sind somit gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ausschlaggebend.

Die vorliegende Bodenart im Planungsgebiet ist ein Übergangsboden aus mittlerem Pseudogley und Braunerde. Die Ertragsfähigkeit des Bodens wird vom NIBIS Kartenserver als "mittel" eingestuft.

3.2 Planung

Ziel der Planung ist die Zusammenlegung zweier Grundstücke im Süden des Bebauungsplans "Siekfeld III", um ausreichend Platz neben der Hauptnutzung Wohnen für eine Praxis für Heilpraktik und Osteopathie zu ermöglichen und die festgelegte Mindestgrundstücksgröße des Urplans von 700 m² zu erfüllen.

3.3 Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Grundflächenzahl vom Urplan wird beibehalten.

4.0 Örtliche Bauvorschrift

Eine Gestaltungsvorschrift (örtliche Bauvorschrift) wird aus der Urfassung des Bebauungsplans "Siekfeld III" mit Örtlicher Bauvorschrift übernommen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Wurden, sofern sie eingegangen sind, direkt in den entsprechenden Kapiteln der Begründung eingearbeitet.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung /Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Da es sich um einen Plan handelt, der gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wurde, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die allgemeinen Auswirkungen der Planung am ... unterrichtet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.2021 vom Rat der Gemeinde Groß Oesingen beschlossen und am 13.10.2021 bekannt gemacht.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 13.05.2022 bis zum 15.06.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB parallel angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Die vorgetragenen Hinweise führten zu einer Kennzeichnung im Plan, die Begründung wurde ergänzt. 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.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

Da das Planverfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung oder Umweltbericht durchgeführt wurde, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.0 Kostenverursachende Maßnahmen

Kosten für die Gemeinde, für den Grunderwerb und den Ausbau von Straßen entstehen nicht.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Erschließungsmaßnahmen privatrechtlich bei Bedarf durchzuführen. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist der Anschluss an die vorhandenen, auszubauenden Netze bedarfsgerecht herzustellen.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2022 bis 15.06.2022 öffentlich ausgelegen.

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

Groß Oesingen, den

.....

(Bürgermeister)